

Årsredovisning 2025

Brf Hemlängtan

769632-8280



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hemlängtan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Åskmolnet 1	2017	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 2 929 kvm.

Styrelsens sammansättning

Richard Jackson	Ordförande
Dan Michael Desell	Styrelseledamot
Thomas Johan Gunnar Rymer-Rythén	Styrelseledamot
Birgitta Rambring	Suppleant
Fredrik Mattias Jäverhammar	Suppleant

Valberedning

Richard Jackson
Thomas Johan Gunnar Rymer-Rythén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Karin Hammarberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Trädgårdstjänster och snöröjning Anders Åberg Entreprenad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har varit tvungna att höja avgiften för kallvatten från 38,50 till 53kr på grund av att man har legat för lågt i debiteringen. Detta gjordes från och med april 2025. Höjda elnätsavgifter gjorde att det genomfördes en höjning av kilowattpriset med 4,5 öre per kWh. Denna höjning gjordes den 1 april.

I och med införandet av obligatorisk redovisning enligt K3 så ökar avskrivnings summan markant. Detta på grund av att man nu i detalj räknar på alla individuella komponenters verkliga livslängd. Det här innebär att man kommer att behöva räkna med en snabbare och högre avskrivning, vilket i förlängningen kan komma att innebära högre avgifter.

Summan i årsredovisningen visar därför på ett negativt resultat i och med att avskrivningarna ökar, men detta påverkar inte kassaflödet direkt i och med att detta inte är utbetalningar.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 514 693	2 404 708	2 152 683	1 894 595
Resultat efter fin. poster	172 439	221 331	-32 874	52 832
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	1 089 950	927 300	764 650	602 000
Taxeringsvärde	40 474 000	40 474 000	36 292 000	36 292 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	814	776	689	600
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,1	93,3	92,5	90,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 212	7 290	7 367	7 445
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 212	7 290	7 367	7 445
Sparande / kvm totalyta, kr	480	279	195	224
Elkostnad / kvm totalyta, kr	140	128	124	114
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	99	108	60	69
Energikostnad / kvm totalyta, kr	238	235	183	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	2,42	2,25	1,49
Räntekänslighet (%)	8,86	9,39	10,69	12,40

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 760 216 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	2025-12-31
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		
Insatser	64 605 000	-	-	64 605 000
Fond, yttre underhåll	927 300	-	162 650	1 089 950
Balanserat resultat	-558 668	221 331	-162 650	-499 987
Årets resultat	221 331	-221 331	172 493	172 493
Eget kapital	65 194 963	0	172 493	65 367 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-499 987
Årets resultat	172 493
Totalt	-327 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	162 650
Balanseras i ny räkning	-490 144
	-327 494

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 514 693	2 404 708
Övriga rörelseintäkter	3	461 742	30 994
Summa rörelseintäkter		2 976 435	2 435 702
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-944 284	-1 009 408
Övriga externa kostnader	8	-115 951	-93 761
Personalkostnader	9	-51 589	-51 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 232 208	-595 975
Summa rörelsekostnader		-2 344 032	-1 750 148
RÖRELSERESULTAT		632 402	685 554
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 405	54 782
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-493 314	-519 005
Summa finansiella poster		-459 910	-464 223
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		172 493	221 331
ÅRETS RESULTAT		172 493	221 331

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	82 212 542	83 444 750
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		82 212 542	83 444 750
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 212 542	83 444 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 590	7 329
Övriga fordringar	13	2 212 690	1 083 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	96 475	50 158
Summa kortfristiga fordringar		2 317 755	1 141 212
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 316 938	2 296 020
Summa kassa och bank		2 316 938	2 296 020
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 634 693	3 437 232
SUMMA TILLGÅNGAR		86 847 235	86 881 982

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 605 000	64 605 000
Fond för yttre underhåll		1 089 950	927 300
Summa bundet eget kapital		65 694 950	65 532 300
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-499 987	-558 668
Årets resultat		172 493	221 331
Summa ansamlad förlust		-327 494	-337 337
SUMMA EGET KAPITAL		65 367 456	65 194 963
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 930 000	7 041 000
Summa långfristiga skulder		13 930 000	7 041 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 193 000	14 310 000
Leverantörsskulder		88 791	48 192
Övriga kortfristiga skulder		9 657	25 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	258 331	262 653
Summa kortfristiga skulder		7 549 779	14 646 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 847 235	86 881 982

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	632 402	685 554
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 232 208	595 975
	1 864 610	1 281 529
Erhållen ränta	33 405	54 782
Erlagd ränta	-493 314	-520 451
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 404 701	815 860
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 734	7 817
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 760	-61 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 379 727	762 109
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-228 000	-228 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-228 000	-228 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 151 727	534 109
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 356 674	2 822 565
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 508 401	3 356 674

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hemlängtan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,35 %
Yttertak	3,15 %
Fasader	3,15 %
Fönster	1,89 %
Stamledningar VA	2,36 %
Stamledningar Värme	1,35 %
Ventilation	4,72 %
El	5,55 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 622 580	1 623 592
Hysesintäkter, p-platser	128 730	131 100
Vatten	325 421	268 650
El	434 795	381 170
Övriga intäkter	3 167	196
Summa	2 514 693	2 404 708

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-6	0
Övriga intäkter	357	0
Återvunnen moms	414 725	0
Övriga rörelseintäkter	46 666	30 994
Summa	461 742	30 994

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktning och service	24 553	19 892
Övrigt	0	53 685
Snöskottning	50 945	68 541
Summa	75 498	142 118

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	0	6 919
Försäkringsskador	0	15 000
Bostäder	5 733	0
Soprum/miljöanläggning	6 644	0
VA	0	5 750
Ventilation	2 188	0
Fasader	2 300	0
Summa	16 865	27 669

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	409 656	373 507
Vatten	288 745	315 721
Sophämtning	101 443	91 376
Summa	799 844	780 604

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 729	40 614
Bredband	20 348	18 403
Summa	52 077	59 017

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	240
Övriga förvaltningskostnader	44 761	25 253
Juridiska kostnader	3 683	3 513
Revisionsarvoden	15 219	14 875
Ekonomisk förvaltning	52 288	49 880
Summa	115 951	93 761

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 599	39 999
Sociala avgifter	9 885	9 951
Övriga personalkostnader	1 105	1 054
Summa	51 589	51 004

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	493 314	519 005
Summa	493 314	519 005

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 433 427	87 433 427
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 433 427	87 433 427
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 988 677	-3 396 405
Årets avskrivning	-1 232 208	-592 272
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 220 885	-3 988 677
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	82 212 542	83 444 750
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 500 000</i>	<i>16 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 376 000	30 376 000
Taxeringsvärde mark	10 098 000	10 098 000
Summa	40 474 000	40 474 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 335	55 335
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 335	55 335
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-55 335	-51 632
Årets avskrivning	0	-3 703
Utgående ackumulerad avskrivning	-55 335	-55 335
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 787	21 395
Nabo Klientmedelskonto	2 191 463	1 060 654
Avräkningskonto, eko. förvaltning	3 440	1 676
Summa	2 212 690	1 083 725

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 569	13 646
Försäkringspremier	10 693	10 345
Bredband	4 255	3 834
Förvaltning	23 958	22 333
Summa	96 475	50 158

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Roslagens sparbank	2029-02-15	3,22 %	7 041 000	7 117 000
Roslagens sparbank	2026-02-15	1,30 %	7 041 000	7 117 000
Roslagens sparbank	2027-05-15	2,97 %	7 041 000	7 117 000
Summa			21 123 000	21 351 000
Varav kortfristig del			7 193 000	14 310 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 983 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	42 526	46 998
Löner	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	12 568
Förutbetalda avgifter/hyror	163 237	163 087
Summa	258 331	262 653

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 890 000	24 890 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-10.

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

Norrtälje

Richard Jackson
Ordförande

Dan Michael Desell
Styrelseledamot

Thomas Johan Gunnar Rymer-Rythén
Styrelseledamot

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

Karin Hammarberg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.02.2026 11:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.02.2026 10:14

DOCUMENT ID:

HyVMxnJoubl

ENVELOPE ID:

BkQGenJiObg-HyVMxnJoubl

DOCUMENT NAME:

Brf Hemlängtan, 769632-8280 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

ebb6285029725f72d27093b1b5a1aa515a80dabd10b11579393234e5f874cb00a8302cd15ef4f74d53368e51234d829bb5babfc5af676f0f6a8b82e189d842b9

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Thomas Johan Gunnar Rymer-Rythén thomas.rythen@live.se	 Signed Authenticated	24.02.2026 10:33 24.02.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.8.238
2. RICHARD JACKSON richard.jackson@telia.com	 Signed Authenticated	24.02.2026 17:09 24.02.2026 17:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.39.78
3. Dan Michael Desell michael.desell@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 10:13 26.02.2026 10:12	eID Low	Swedish BankID IP: 217.215.109.211
4. Karin Elisabeth Hammarberg karin@hammarbergs.se	 Signed Authenticated	26.02.2026 11:15 26.02.2026 11:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.79.86

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hemlängtan

Org.nr 769632-8280

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hemlängtan för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hemlängtan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 tryggsamt 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.

Norrtälje

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.02.2026 11:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.02.2026 10:14

DOCUMENT ID:

Sy8fen1s_bx

ENVELOPE ID:

B1Gfe2ks0Ze-Sy8fen1s_bx

DOCUMENT NAME:

12-401 Brf Hemlängtan 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

531036c3968ed8fbac1a50b802a50c16dcc30e038b2540

18f12ed8af26cc854a41b8e970ced991b0be2b0f753cbb

6bee2bab58510d8e5f81d3f22890e6e9a690

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Elisabeth Hammarberg	Signed	26.02.2026 11:25	eID	Swedish BankID
karin@hammarbergs.se	Authenticated	26.02.2026 11:24	Low	IP: 94.254.79.86

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed