



Årsredovisning 2025

Brf Hemmaplan



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Hemmaplan med säte i LUND org.nr. 769630-6401 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2025-08-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund 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.

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 röststreckad 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
Thomas Nordqvist	Ordförande, vald till 2026
Jan Christer Berggren	Ledamot, vald till 2027
Eva Hansen	Ledamot, vald till 2027
Sara Unkel	Ledamot, vald till 2027
Johan Svensson	Ledamot, vald till 2026
Susanne Frank	Suppleant, vald till 2026
Elisabeth Eriksson	Suppleant, vald till 2026
Dan Emmertz	Suppleant, vald till 2026
Eva Gustavsson	Suppleant, vald till 2026

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Thomas Nordqvist och Johan Svensson samt suppleanterna Dan Emmertz, Elisabeth Eriksson, Susanne Frank och Eva Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Morgan Nilsson med Tim Sjöo som suppleant. Båda är från Borevision i Sverige AB och är valda av föreningsstämman.

Valberedningen har under året varit vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-08. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. På stämman togs första beslutet om ändring av föreningsstadgarna.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Vattenfall AB, elnät och elhandelsavtal
Krafringen Nät AB, uppvärmning med fjärrvärme
Krafringen 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
Re & Go, laddtjänster
Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring (fullvärde)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 28 maj 2025 av styrelsen i samråd med konsult från HSB Skåne. Besiktningen visade inga väsentliga brister i fastigheten. Mindre fel och avvikelser har åtgärdats löpande under året.

Ekonomi

Under räkenskapsåret har föreningen omförhandlat tre lån om sammanlagt 43 Mkr som förföll i april. Förändringar på räntemarknaden medförde att den tidigare räntenivån på under 1 procent ökade till strax under 3 procent efter omplacering.

För att minska föreningens ränterisk beslutade styrelsen att fördela lånen över fyra olika löptider. För att kompensera för de ökade räntekostnaderna höjdes årsavgiften med 10 procent från och med den 1 januari 2025.

Under 2026 kommer föreningen att omförhandla ytterligare lån om totalt 26 Mkr. Dessa lån löper för närvarande med en marknadsränta på under 1 procent och bedöms efter omplacering hamna på en nivå strax under 3 procent. Med anledning av detta har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med ytterligare 10 procent från och med den 1 januari 2026.

Målsättningen är att föreningen framöver ska uppnå ett positivt kassaflöde i verksamheten.

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har samlat all förvaltning hos HSB Skåne, vilket omfattar teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel. Nuvarande avtalsperiod med HSB löper till och med den 31 december 2026.

HSB har under året anställt en driftekniker som arbetar heltid med bostadsrättsföreningarna längs Mittlinjen och Finalgatan. Detta har medfört en tydlig förbättring i skötseln av både grönytor och fastigheter. Sedan den 1 november har föreningen även en ny förvaltare, vilket har fungerat mycket väl.

Föreningen har under året representerats av Susanne Frank och Dan Emmertz i samfälligheten Klosterbackens styrelse. Samfälligheten ansvarar för drift och underhåll av gemensamma gator och ytor, däribland Mittlinjen och Finalgatan. Ett av årets viktigare beslut var installationen av farthinder på Finalgatan, vilket har bidragit till att sänka hastigheten på gatan avsevärt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det geopolitiska läget är fortsatt osäkert och styrelsen räknar i nuläget inte med ytterligare räntesänkningar framöver. Den osäkerhet som råder till följd av militära aktioner i Iran medförde att styrelsen beslutade att i förtid upphandla de lån om 26 Mkr som förfaller i april.

När beslut fattades om avgiftshöjningen inför 2026 utgick föreningen från en budgetränta på 3 procent. Eftersom det var möjligt att förtidsbinda lånen på tre respektive tre och ett halvt år till en räntenivå strax under 3 procent valde styrelsen att genomföra denna åtgärd.

Den avgiftshöjning om 10 procent som genomfördes från och med den 1 januari 2026 är baserad på den budgeterade räntenivån om 3 procent.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 177 och under året har det tillkommit 7 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 168.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	250	191	187	196	297
Skuldsättning, kr/kvm	12 410	12 625	12 841	13 049	13 282
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 410	12 625	12 841	13 049	13 282
Räntekänslighet, %	14	16	17	20	21
Energikostnad, kr/kvm	202	184	208	210	156
Årsavgifter, kr/kvm	884	795	762	643	643
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	90	86	80	80
Totala intäkter, kr/kvm	972	886	884	800	802
Nettoomsättning, tkr	7 425	6 690	6 437	6 034	6 091
Resultat efter finansiella poster, tkr	-405	-758	-857	-721	58
Soliditet, %	72	72	71	71	71

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader och hög avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kommer att gå över till K3-redovisning under 2026 vilket kommer att innebära att avsättningen till underhållsfond kommer att minska medan avskrivningskostnaderna kommer öka..

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 950 686 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 250 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet kan styrelsen komma att besluta om ytterligare förändring av årsavgiften. Detta är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman 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	11 793 600	0	2 735 338	14 528 938
S:a bundet eget kapital, kr	262 067 720	0	2 735 338	264 803 058
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 116 926	-757 678	-2 735 338	-15 609 942
Årets resultat, kr	-757 678	757 678	-405 085	-405 085
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 874 604	0	-3 140 423	-16 015 027
S:a eget kapital, kr	249 193 116	0	-405 085	248 788 031

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 835 000 kr samt ianspråktagande skett med 99 662 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-12 874 604
Årets resultat, kr	-405 085
Reservation till underhållsfond, kr	-2 835 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	99 662
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	-16 015 027

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-16 015 027

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 424 612	6 689 776
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 012	169 348
Summa Rörelseintäkter		7 524 623	6 859 125
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 894 090	-3 058 953
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 779	-166 543
Personalkostnader	Not 6	-224 342	-140 379
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 237 980	-2 237 980
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-5 514 191	-5 603 854
Rörelseresultat		2 010 432	1 255 270
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 415 569	-2 013 037
Summa Finansiella poster		-2 415 517	-2 012 948
Resultat efter finansiella poster		-405 085	-757 678
Resultat före skatt		-405 085	-757 678
Årets resultat		-405 085	-757 678

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	342 877 414345 115 394
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		342 877 414345 115 394
Summa Anläggningstillgångar		342 877 414345 115 394

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		-11 525276 831
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	4 3444 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	560 396227 690
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		553 215508 826
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 11	2 886 6212 682 206
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 886 6212 682 206
Summa Omsättningstillgångar		3 439 8363 191 032
Summa Tillgångar		346 317 250348 306 426

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	250 274 120	250 274 120
Fond för yttre underhåll	14 528 938	11 793 600
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	264 803 058	262 067 720
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-15 609 942	-12 116 926
Årets resultat	-405 085	-757 678
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-16 015 027	-12 874 604
Summa Eget kapital	248 788 031	249 193 116

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1257 917 500	53 900 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	57 917 500	53 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	38 132 500	43 820 000
Leverantörsskulder	166 721	229 498
Övriga kortfristiga skulder	Not 1336 331	122 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 141 276 167	1 041 107
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	39 611 719	45 213 310
Summa Skulder	97 529 219	99 113 310
Summa Eget kapital och skulder	346 317 250	348 306 426



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 010 432	1 255 270
<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	52	89
Erlagd ränta	-2 291 778	-2 018 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 956 686	1 474 449
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-44 389	93 568
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-37 882	15 981
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-82 271	109 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 874 415	1 583 999
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 670 000	-1 670 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 670 000	-1 670 000
Årets kassaflöde	204 415	-86 001
Likvida medel vid årets början	2 682 206	2 768 207
Likvida medel vid årets slut	2 886 621	2 682 206

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

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.

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 905 893	5 331 132
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	706 887	592 935
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	232 560	228 960
	Hyror garage och parkeringsplatser	488 156	478 584
	Hyror förbrukningsbaserad	47 479	0
	Övriga primära intäkter	43 637	58 165
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 424 612	6 689 776
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 424 612	6 689 776

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	100 012	169 348
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	100 012	169 348

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-673 150	-856 759
	Reparationer	-79 386	-290 143
	Planerat underhåll	-99 663	0
	El	-771 424	-773 178
	Uppvärmning	-448 113	-404 640
	Vatten	-341 754	-242 991
	Sophämtning	-136 224	-152 611
	Fastighetsförsäkring	-81 667	-76 853
	Kabel-TV och bredband	-233 726	-232 576
	Övriga driftkostnader	-28 985	-29 202
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 894 090	-3 058 953
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 500	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-250	-482
	Administrationskostnader	-119 116	-120 431
	Extern revision	-19 000	-19 000
	Konsultkostnader	-4 313	-4 823
	Medlemsavgifter	0	-16 060
	Föreningsverksamhet	-1 350	-2 475
	Övriga förvaltningskostnader	-9 250	-3 272
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-157 779	-166 543
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-176 400	-106 817
	Sociala avgifter	-47 942	-33 562
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-224 342	-140 379

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

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	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

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
--	--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-14 814 011	-12 576 031
------------------------	-------------	-------------

Årets avskrivningar	-2 237 980	-2 237 980
---------------------	------------	------------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 051 991	-14 814 011
---	--------------------	--------------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	342 877 414	345 115 394
---------------------------------	--------------------	--------------------

<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
-----------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	217 000 000	190 000 000
-----------------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
----------------------------------	---	---

Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	37 000 000
--------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
-------------------------------	---	---

<i>Summa</i>	249 000 000	227 000 000
--------------	--------------------	--------------------

<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Övriga fordringar	4 344	4 305
-------------------	-------	-------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 344	4 305
--------------------------------	--------------	--------------

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	0	19 962
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	560 396	207 728
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	560 396	227 690

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	2 886 621	2 682 206
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 886 621	2 682 206

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,28%	2029-04-16	10 537 500	200 000
Nordea Hypotek AB	2,66%	2026-04-16	10 537 500	200 000
Nordea Hypotek AB	3,14%	2028-04-18	10 537 500	200 000
Stadshypotek AB	3,89%	2028-03-30	8 075 000	100 000
Stadshypotek AB	3,94%	2027-03-30	8 075 000	100 000
Stadshypotek AB	3,89%	2028-03-30	5 512 500	85 000
Stadshypotek AB	3,94%	2027-03-30	5 512 500	85 000
Nordea Hypotek AB	0,95%	2026-04-15	10 900 000	200 000
Nordea Hypotek AB	0,95%	2026-04-15	15 825 000	300 000
Nordea Hypotek AB	2,97%	2027-04-16	10 537 500	200 000
			96 050 000	1 670 000

Långfristig del	57 817 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	970 000
Lån som ska konverteras inom ett år	37 262 500
Kortfristig del	38 232 500
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	2,69%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	36 331	30 368
	Övriga kortfristiga skulder	0	92 337
	<i>Summa Övriga skulder</i>	36 331	122 705
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	602 901	484 070
	Upplupna räntekostnader	487 858	364 067
	Övriga upplupna kostnader	185 408	192 970
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 276 167	1 041 107

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-23. 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 Bostadsrättsföreningen Hemmaplan, org.nr. 769630-6401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hemmaplan 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 31 december 2025 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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hemmaplan för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Hemmaplan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tomas Nordkvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:14:11



Jan Berggren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:31:15



Sara Unkel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:33:48



Johan Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:24:33



Eva Hansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 07:08:09



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 15:49:31



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Hemmaplan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 15:49:18



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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