



Välkommen till årsredovisningen för Brf Södra Hemlingby Gävle

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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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

Främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Gävle.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-19 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hemlingby 75:2-4	2018	Gävle

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2022 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 4 065 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 065 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rickard Larsson	Ordförande
Per Öberg	Styrelseledamot
Tobias Eklund	Styrelseledamot
Emelie Wallström	Styrelseledamot
Annika Wanke	Styrelseledamot

Valberedning

Anita Jonsson
Annika Radeskog
Kerstin Gunnarsdotter

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

Revisorer

Håkan Mattsson Auktoriserad revisor Sanrev AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Återvinning	Gästrike Återvinnare
Ekonomisk förvaltning	SBC-Sveriges Bostadsrättscentrum
El	Gävle Energi
Elbilsladdare, mätning och debitering	Gävle Energi
Fjärrvärme	Gävle Energi
Hisservice	KONE
Teknisk förvaltning	Alltime AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året genomfört gemensamma städdagar, vår och höst. Syftet med städdagarna är att vårda och förbättra föreningens gemensamma ytor samt stärka sammanhållningen bland medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen genomfört en förändring gällande parkeringar. 2 gästparkeringsplatser har omvandlats till boendeparkeringar. Beslutet grundar sig i ett ökat behov av parkeringsplatser för föreningens medlemmar och syftar till att förbättra tillgängligheten för boende.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med -7%.

Förändringar i avtal

Övergång av underhållsplan från K2 regelverk till K3 regelverk.

Övriga uppgifter

Vid årsstämman valdes ny ledamot, Annika Wanke, in i styrelsen som ersättare för Emelie Wallström.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 92 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 824 245	5 037 806	4 499 974	594 863
Resultat efter fin. poster	-1 164 692	-329 376	-607 118	-284 248
Soliditet (%)	68	68	67	64
Yttre fond	386 175	264 225	142 275	20 325
Taxeringsvärde	90 087 000	87 087 000	87 087 000	41 957 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 063	1 123	1 013	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,5	90,6	90,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 425	13 494	13 562	13 699
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 425	13 494	13 562	13 699
Sparande / kvm totalyta, kr	193	215	147	-21
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	55	136	1
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	102	148	43	16
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	54	46	3
Energikostnad / kvm totalyta, kr	238	257	224	19
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	4,08	4,03	-
Räntekänslighet (%)	12,63	12,02	13,39	-

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 (totalt 254 845 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.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsår 2025 har Brf Södra Hemlingby rapporterat ett negativt resultat.

Förlust beror främst på förändring av regelverk för avskrivningar samt minskade intäkter genom sänkta avgifter fr om 2025-02-01 med 7%. Omsättning av lån har sänkt räntekostnaderna motsvarande avgiftsminskningen så kassaflödet är i princip opåverkat.

Övergång från regelverk K2 till K3 har gjort att avskrivningarna har blivit mycket högre för 2025.

Styrelsen har vidtagit åtgärder för att hantera den ekonomiska situationen och säkerställa föreningens långsiktiga stabilitet. Bland dessa åtgärder ingår:

1. Kostnadsbesparingar:

Underhållsplan har tagits fram för framtida underhåll

Uppföljning av kostnaderna sker regelbundet för att analysera och hålla nere föreningens kostnader.

2. Intäktssökning:

Outnyttjade förenings förråd har hyrts ut till medlemmar.

Styrelsen är medveten om att årets negativa resultat kan ha påverkat föreningens medlemmar och arbetar aktivt med åtgärder för att återställa en stabil ekonomisk situation.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	117 615 000	-	-	117 615 000
Fond, yttre underhåll	264 225	-	121 950	386 175
Balanserat resultat	-1 155 591	-329 376	-121 950	-1 606 917
Årets resultat	-329 376	329 376	-1 164 692	-1 164 692
Eget kapital	116 394 258	0	-1 164 692	115 229 566

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 484 967
Årets resultat	-1 164 692
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 950
Totalt	-2 771 609

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 771 609

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	4 824 246	5 037 806
Summa rörelseintäkter		4 824 246	5 037 806
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 691 876	-1 694 711
Övriga externa kostnader	7	-255 435	-143 332
Personalkostnader	8	-76 731	-82 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 950 300	-1 204 092
Summa rörelsekostnader		-3 974 342	-3 124 576
RÖRELSERESULTAT		849 904	1 913 230
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 462	3 668
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 023 058	-2 246 274
Summa finansiella poster		-2 014 596	-2 242 606
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 164 692	-329 376
ÅRETS RESULTAT		-1 164 692	-329 376

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	168 931 571	170 881 871
Summa materiella anläggningstillgångar		168 931 571	170 881 871
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		168 931 571	170 881 871
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 550	13 734
Övriga fordringar	11	1 164 881	927 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	106 451	74 593
Summa kortfristiga fordringar		1 281 882	1 016 079
Kassa och bank			
Kassa och bank		353 928	232 708
Summa kassa och bank		353 928	232 708
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 635 810	1 248 787
SUMMA TILLGÅNGAR		170 567 381	172 130 658

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 615 000	117 615 000
Fond för yttre underhåll		386 175	264 225
Summa bundet eget kapital		118 001 175	117 879 225
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 606 917	-1 155 591
Årets resultat		-1 164 692	-329 376
Summa ansamlad förlust		-2 771 609	-1 484 967
SUMMA EGET KAPITAL		115 229 566	116 394 258
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	35 578 320	54 571 624
Summa långfristiga skulder		35 578 320	54 571 624
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	18 993 304	279 840
Leverantörsskulder		207 985	195 713
Övriga kortfristiga skulder		43 984	126 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	514 222	563 136
Summa kortfristiga skulder		19 759 495	1 164 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 567 381	172 130 658

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	849 904	1 913 230
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 950 300	1 204 092
	2 800 204	3 117 322
Erhållen ränta	8 462	3 668
Erlagd ränta	-2 063 157	-2 392 990
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	745 509	728 000
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 001	179 482
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-78 646	-233 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten	646 863	673 782
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-279 840	-279 840
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-279 840	-279 840
ÅRETS KASSAFLÖDE	367 023	393 942
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 116 650	722 708
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 483 673	1 116 650

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Södra Hemlingby Gävle 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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	0,84 %
Yttertak	2,98 %
Fasader	1,69 %
Balkonger	1,69 %
Fönster	1,69 %
Stamledningar VA	1,69 %
Stamledningar Värme	1,26 %
Styr & övervakning	3,51 %
Ventilation	3,51 %
El	2,09 %
Hissar	2,39 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	4 065 042	4 343 760
Hysesintäkter p-plats	377 200	370 132
Hysesintäkter förråd	15 300	4 800
Intäkt parkeringsbolag, moms	36 647	38 903
El, moms	254 845	221 445
Elintäkter laddstolpe	0	5 248
Elintäkter laddstolpe moms	31 653	31 533
Pantsättningsavgift	7 644	2 292
Överlåtelseavgift	14 663	2 866
Administrativ avgift	1 764	588
Andrahandsuthyrning	19 480	11 432
Vidarefakturerade kostnader	0	4 807
Öres- och kronutjämning	8	-0
Summa	4 824 246	5 037 806

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	104 652	148 910
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 016	7 030
Städning enligt avtal	41 041	12 276
Städning utöver avtal	1 500	870
Hissbesiktning	7 100	6 846
Brandskydd	0	-928
Gårdkostnader	2 296	4 793
Gemensamma utrymmen	999	1 391
Snöröjning/sandning	83 556	43 576
Serviceavtal	57 818	88 256
Serviceavtal, hissar	33 394	0
Mattvätt/Hyrmattor	1 842	0
Förbrukningsmaterial	448	9 322
Summa	344 662	322 342

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	-4 839
Trapphus/port/entr	0	-3 246
Dörrar och lås/porttele	44 884	41 170
VVS	1 038	0
Ventilation	0	970
Elinstallationer	0	-1 623
Hissar	12 249	0
Fönster	0	-1 623
Summa	58 170	30 809

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	309 299	224 552
Uppvärmning	414 461	600 197
Vatten	244 832	219 683
Sophämtning/renhållning	112 405	153 834
Summa	1 080 997	1 198 266

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 538	0
Kabel-TV	61 691	4 835
Bredband	94 818	138 458
Summa	208 047	143 293

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 629	0
Övriga förluster	4 400	0
Revisionsarvoden extern revisor	50 625	24 375
Fritids och trivselkostnader	309	60
Föreningskostnader	1 025	1 113
Förvaltningsarvode enl avtal	100 105	96 008
Överlåtelsekostnad	20 580	6 018
Pantsättningskostnad	12 348	3 440
Korttidsinventarier	0	1 570
Administration	16 795	3 873
Konsultkostnader	47 619	6 875
Summa	255 435	143 332

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	64 300
Arbetsgivaravgifter	16 731	18 141
Summa	76 731	82 441

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 021 787	2 244 488
Dröjsmålsränta	0	693
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 271	1 093
Summa	2 023 058	2 246 274

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	173 490 737	173 490 737
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	173 490 737	173 490 737
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 608 866	-1 404 774
Årets avskrivning	-1 950 300	-1 204 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 559 166	-2 608 866
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	168 931 571	170 881 871
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark	12 087 000	12 087 000
Summa	90 087 000	87 087 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 916	25 215
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	11 220	18 595
Transaktionskonto	509 944	431 765
Borgo räntekonto	619 801	452 177
Summa	1 164 881	927 752

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 308	1 672
Förutbet försäkr premier	62 564	56 486
Förutbet kabel-TV	2 698	4 835
Förutbet bredband	10 349	8 213
Upplupna intäkter	25 532	3 387
Summa	106 451	74 593

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-12-01	3,92 %	18 713 464	18 713 464
Handelsbanken	2028-12-01	2,66 %	18 713 464	18 713 464
Stadshypotek	2027-12-01	4,57 %	17 144 696	17 424 536
Summa			54 571 624	54 851 464
Varav kortfristig del			18 993 304	279 840

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 172 424 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 786	20 701
Uppl kostn el	37 595	40 016
Uppl kostnad Värme	45 921	48 285
Uppl kostn räntor	0	40 099
Uppl kostn vatten	12 056	10 003
Uppl kostnad Sophämtning	9 613	9 634
Förutbet hyror/avgifter	380 251	394 398
Beräkn arvode revision	25 000	0
Summa	514 222	563 136

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 962 000	55 962 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning från 2026-01-01 med 2%, samt en höjning på 50 kr för p-platserna.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-04.

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

Gävle

Rickard Larsson
Ordförande

Annika Wanke
Styrelseledamot

Per Öberg
Styrelseledamot

Tobias Eklund
Styrelseledamot

Gunder Sjödin
Suppleant

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

Sanrev AB
Håkan Mattsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.06.2026 09:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.06.2026 14:24

DOCUMENT ID:

S1f9MgBeWMe

ENVELOPE ID:

S1e9GlSebGe-S1f9MgBeWMe

DOCUMENT NAME:

Brf Södra Hemlingby Gävle, 769636-0531 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

547319c2a52de0358a31d64e76bdeb160915b35808a236f4b4983725c81b5467fb77130ae836614f50a8a328eaf6be2b95e7409295a88a6efb8c346bfa188ebc

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. Annika Wanke annikawanke@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 14:33 05.06.2026 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.221.251
2. JIMMY RICKARD LARSSON zaadne@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 14:57 05.06.2026 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.41.191
3. PER ÖBERG po08356@gmail.com	 Signed Authenticated	06.06.2026 07:45 05.06.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.97.231
4. HARALD GUNDER INGEMAR SJÖDIN gunder.sjodin@gmail.com	 Signed Authenticated	06.06.2026 11:05 06.06.2026 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.9.147
5. CARL TOBIAS EKLUND tobias@noxo.se	 Signed Authenticated	07.06.2026 16:26 05.06.2026 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.19.25
6. HÅKAN MATTSSON hakan.mattsson@sanrev.se	 Signed Authenticated	08.06.2026 09:00 08.06.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 40.115.107.173

* 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 Bostadsrättsföreningen Södra Hemlingby Gävle
Org.nr. 769636-0531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Hemlingby Gävle för år 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södra Hemlingby Gävle för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Gävle den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sanrev AB

Håkan Mattsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.06.2026 08:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.06.2026 14:24

DOCUMENT ID:

rye5fgre-zg

ENVELOPE ID:

B19zxHl-zg-rye5fgre-zg

DOCUMENT NAME:

RB 2025 769636-0531 BRF Södra Hemlingby Gävle (2026-06-04).pdf

2 pages

SHA-512:

a793964c9702cf1368310f396e31aed53c47133e1ea7d120bf60736fca6f6870b46ff522b353f4c85619be0a2d44f8905b76e02d255396032f6512409331a465

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HÅKAN MATTSSON	Signed	08.06.2026 08:59	eID	Swedish BankID
hakan.mattsson@sanrev.se	Authenticated	08.06.2026 08:58	Low	IP: 40.115.107.173

* 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