

Årsredovisning 2025

Brf Hembygden

769608-8538



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hembygden

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Upplysning vid förlust	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

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-15. Nuvarande stadgar registrerades 2020-05-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad pga individuell debitering av elförbrukning avseende laddstolpar som är momspliktig.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Nordstaden 13:16	2008	Göteborgs kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2005.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 5 336 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 336 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stefan Sundin	Ordförande
Heidi Johanna Bladh	Styrelseledamot
Leif-Olof Wallin	Styrelseledamot
Marie Caroline Nyström	Styrelseledamot
Tommy Randhem	Styrelseledamot
Jan Carlström	Suppleant
Gunnar Gustafsson	Suppleant (avgick under 2025)

Valberedning

Bo Elisson och Knut Simonsson

Firmateckning

Två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Göteborg Nordstaden ga:7, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar parkering och tillfarter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade under året att införa en modell för disposition av föreningens banklån till differentierade förfallodagar. Målsättningen är ökad riskspridning med en tredjedel av lånebeloppet rörligt och två tredjedelar fördelat på 2–5 år bindningstid.

Nya regler vid ombyggnad av badrum / våtutrymmen har implementerats, med bland annat krav på ritning till styrelsen, bekräftat våtrumscertifikat från utförare samt efterkontroll av styrelsen. Styrelsen beslutade också att ta fram ett dokument som generellt vägleder vid ombyggnation.

OVK-besiktningar (Obligatorisk Ventilationskontroll) har utförts under året med målsättning intrimning och certifiering av samtliga lägenheter. Efter en första besiktning med underkänt resultat påvisade den andra behov av fyra nya fläkt-motorer, en till reparation och reglerspjäll till tre fläktkåpor. Åtgärdas januari 2026.

Ett större planerat underhåll i form av förebyggande grundförstärkning genomfördes under hösten. Arbetet innefattade behandling av rustbäddarna under Postgatan 1 och 3 med borhaltig betontitler. Detta för att skydda trägrunden mot svampar och bakterier.

Under året byttes tre pumpar i undercentralen samt en grundvattenspump. Brytskydd till ytterdörrarna byttes ut. P.g.a. nedsläckningen av 2G- och 3G-näten har nya nödtelefoner installerats i hissarna. Även en vattenskada åtgärdades.

A-Besiktning utförde under hösten en sprickbesiktning i samtliga lägenheter samt av fastigheternas fasader.

Den årliga sättningsmätningen av föreningens fastigheter visade stabila värden. Även de övre och undre grundvattenmagasinen påvisade stabila nivåer under året. Mätningar av lerans portryck avslutades då kostnaden för erforderlig uppdatering av mätutrustning till 4G bedömdes som inte prisvärt.

Vid laddning av elbil under året förbrukades 3 202 kWh under 224 tillfällen. Motsvarande för året dessförinnan var 1 740 kWh vid 168 tillfällen. Medlemmar har from maj månad erbjudits att ladda elbil mellan kl. 22-08, på två av tre laddplatser, utan begränsad ståtid. I slutet av året hade 12 medlemmar avtal för elbilsladdning jämfört med 7 medlemmar ett år tidigare.

Brandsäkerhetsgenomgång i samtliga gemensamma utrymmen utfördes under hösten. Den slutliga riskanalysen påvisade ett antal kritiska punkter samt ett flertal anmärkningar beträffande VVS-genomgångar. Styrelsen beslutade att åtgärda samtliga anmärkningar under januari 2026.

Samtliga brandsläckare i lägenheter och gemensamma utrymmen 56 st blev pga. ålder utbytta under året.

För att kunna hantera effekterna av flera år med hög inflation, ett högre ränteläge och framtida åtgärder enligt underhållsplanen, beslutade styrelsen att höja avgiften med 7% per 1 juli 2025 och med 8% per 1 januari 2026.

5 bostadsrätter bytte under året ägare vilket var något fler än vanligt.

Vår- och höststädning ägde rum i trevlig samvaro med efterföljande fika tillsammans. Även vissa trädgårdsarbeten på innergården ägde rum såsom rensning i planteringar och behandling av gångplattorna med ogräsättika.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 7%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 80 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 882 704	3 749 615	3 744 261	3 405 706
Resultat efter fin. poster	-1 589 477	-90 766	-593 890	-485 918
Soliditet (%)	83	83	82	82
Yttre fond	4 281 052	3 341 099	3 111 980	3 270 883
Taxeringsvärde	209 000 000	230 000 000	230 000 000	230 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	718	694	694	631
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	98,2	97,7	89,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 413	5 379	5 534	5 627
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 413	5 379	5 534	5 627
Sparande / kvm totalyta, kr	116	191	129	172
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	15	17	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	128	129	117	108
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	29	27	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	180	173	161	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	1,67	1,55	0,83
Räntekänslighet (%)	7,53	7,75	7,97	8,92

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

	2024-12-31	DISPONERING AV	DISPONERING AV	2025-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS	ÖVRIGA POSTER	
		RESULTAT		
Insatser	142 220 000	-	-	142 220 000
Fond, yttre underhåll	3 341 099	-	939 953	4 281 052
Balanserat resultat	-2 291 164	-90 766	-939 953	-3 321 883
Årets resultat	-90 766	90 766	-1 589 477	-1 589 477
Eget kapital	143 179 169	0	-1 589 477	141 589 692

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 321 883
Årets resultat	-1 589 477
Totalt	-4 911 360

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	989 385
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 089 355
Balanseras i ny räkning	-4 811 390
	-4 911 360

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	3 882 704	3 749 615
Övriga rörelseintäkter	3	38 427	21 105
Summa rörelseintäkter		3 921 131	3 770 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 329 473	-1 968 611
Övriga externa kostnader	9	-328 240	-217 568
Personalkostnader	10	-111 082	-90 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 120 015	-1 112 580
Summa rörelsekostnader		-4 888 811	-3 389 343
RÖRELSERESULTAT		-967 680	381 377
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 088	14 447
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-625 886	-486 589
Summa finansiella poster		-621 797	-472 143
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 589 477	-90 766
ÅRETS RESULTAT		-1 589 477	-90 766

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	170 149 826	171 262 406
Maskiner och inventarier	13	174 440	0
Summa materiella anläggningstillgångar		170 324 266	171 262 406
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		170 324 266	171 262 406
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 621	23 280
Övriga fordringar	14	138 139	166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	143 415	138 200
Summa kortfristiga fordringar		290 175	161 646
Kassa och bank			
Kassa och bank		974 744	1 251 601
Summa kassa och bank		974 744	1 251 601
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 264 919	1 413 247
SUMMA TILLGÅNGAR		171 589 185	172 675 653

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 220 000	142 220 000
Fond för yttre underhåll		4 281 052	3 341 099
Summa bundet eget kapital		146 501 052	145 561 099
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 321 883	-2 291 164
Årets resultat		-1 589 477	-90 766
Summa fritt eget kapital		-4 911 360	-2 381 930
SUMMA EGET KAPITAL		141 589 692	143 179 169
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 200 000	0
Summa långfristiga skulder		18 200 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 682 000	28 702 000
Leverantörsskulder		448 807	210 937
Skatteskulder		10 995	7 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	657 691	575 604
Summa kortfristiga skulder		11 799 493	29 496 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 589 185	172 675 653

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-967 680	381 377
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 120 015	1 112 580
	152 335	1 493 957
Erhållen ränta	4 088	14 447
Erlagd ränta	-620 845	-483 716
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-464 421	1 024 687
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-128 529	-61 441
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	317 968	-129 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-274 982	833 897
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-181 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-181 875	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	480 000	0
Amortering av lån	-300 000	-825 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	180 000	-825 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-276 857	8 897
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 251 601	1 242 704
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	974 744	1 251 601

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hembygden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	120 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år
Maskiner och inventarier	15 år

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	3 833 112	3 703 488
El	11 092	5 827
Övernattningslägenhet	38 500	40 300
Summa	3 882 704	3 749 615

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	24 036	6 038
Pantförskrivningsavgift	7 041	8 022
Överlåtelseavgift	7 350	7 045
Summa	38 427	21 105

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	105 311	82 208
Städning	80 370	84 240
Besiktning och service	141 413	123 890
Trädgårdsarbete	686	10 511
Snöskottning	18 541	21 454
Övrigt	1 875	269
Summa	348 196	322 572

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	130 399	28 350
Bostäder VVS	41 789	0
Soprum/miljöanläggning	0	5 703
Dörrar och lås/porttele	125 847	22 774
Övriga gemensamma utrymmen	0	22 510
VA	35 768	0
El	0	133 010
Hissar	75 983	2 588
Tak	0	15 273
Balkonger	17 765	0
Gård/markytor	12 483	4 625
Försäkringsärende/vattenskada	7 444	0
Summa	447 478	234 833

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	54 600	0
Källarutrymmen	927 427	0
Ventilation	107 328	0
Summa	1 089 355	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	90 145	79 434
Uppvärmning	680 543	688 256
Vatten	190 528	156 626
Sophämtning	139 384	144 122
Summa	1 100 600	1 068 438

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	97 668	86 906
Bredband	111 585	127 930
Arvode teknisk förvaltning	48 392	46 432
Fastighetsskatt	86 200	81 500
Summa	343 845	342 768

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	113 070	79 862
Förbrukningsmaterial	33 608	24 265
Juridiska kostnader	26 633	0
Revisionsarvoden	18 125	18 500
Ekonomisk förvaltning	81 480	77 736
Mätningkostnader	21 825	17 205
Konsultkostnader	33 500	0
Summa	328 240	217 568

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	86 164	77 950
Sociala avgifter	24 918	12 634
Summa	111 082	90 584

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	625 847	486 589
Övriga räntekostnader	39	0
Summa	625 886	486 589

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	187 434 658	187 434 658
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	187 434 658	187 434 658
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 172 252	-15 059 672
Årets avskrivning	-1 112 580	-1 112 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 284 832	-16 172 252
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	170 149 826	171 262 406
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>62 000 000</i>	<i>62 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	131 000 000	119 000 000
Taxeringsvärde mark	78 000 000	111 000 000
Summa	209 000 000	230 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	181 875	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	181 875	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-7 435	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 435	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	174 440	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	139	137
Övriga kortfristiga fordr	138 000	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	29
Summa	138 139	166

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 471	19 844
Försäkringspremier	108 614	105 885
Bredband	4 858	4 437
Förvaltning	15 472	8 034
Summa	143 415	138 200

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2028-11-15	2,83 %	7 600 000	7 600 000
Nordea Hypotek	2029-09-19	2,77 %	6 600 000	6 120 000
Nordea Hypotek	2026-12-17	2,24 %	3 982 000	3 982 000
Nordea Hypotek	2026-01-27	2,34 %	3 700 000	4 000 000
Nordea Hypotek	2030-02-20	3,25 %	4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek	2026-07-31	2,35 %	2 200 000	2 200 000
Nordea Hypotek	2026-08-19	2,31 %	800 000	800 000
Summa			28 882 000	28 702 000
Varav kortfristig del			10 682 000	28 702 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 882 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 417	7 078
El	8 251	12 395
Uppvärmning	88 891	89 019
Utgiftsräntor	77 466	72 425
Vatten	28 319	13 327
Löner	59 200	54 736
Sociala avgifter	11 500	0
Förutbetalda avgifter/hyror	356 647	308 624
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Summa	657 691	575 604

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 796 000	44 796 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Göteborg

Stefan Sundin
Ordförande

Leif-Olof Wallin
Styrelseledamot

Marie Caroline Nyström
Styrelseledamot

Tommy Randhem
Styrelseledamot

Heidi Johanna Bladh
Styrelseledamot

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

Revisorsringen Sverige AB
Simon Andersson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 09:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 14:52

DOCUMENT ID:

ByfnUM8A-e

ENVELOPE ID:

S1GnIMIRWI-ByfnUM8A-e

DOCUMENT NAME:

Brf Hembygden, 769608-8538 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

fc157278c7ce890e1294a8d362b375a091ead19b56af67f575b111769ab85f4eca746dca8a5761a5256509367542164010e857d08192fd23e147ad5c8188d489

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. Marie Caroline Nyström marie_nystrom@outlook.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:33 04.05.2026 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.246.106
2. Heidi Johanna Bladh h.bladh@live.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:14 05.05.2026 20:13	eID Low	Swedish BankID IP: 84.17.214.49
3. LEIF-OLOF WALLIN leif-olof.wallin@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:39 05.05.2026 20:37	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.201.233
4. STEFAN SUNDIN seolant9@outlook.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:43 05.05.2026 20:41	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.132.82
5. TOMMY RANDHEM tommyrandhem@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 23:20 05.05.2026 23:19	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.166.176
6. Hans Bo Mikael Simon Andersson simon@revisorsringen.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:14 06.05.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 91.195.154.82

* 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 Hembygden

Organisationsnummer 769608-8538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hembygden för räkenskapsåret 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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

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. 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 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 Brf Hembygden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- 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 revisionsred 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 revisionsred 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, viktiga 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.

Göteborg, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

Simon Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 09:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 14:52

DOCUMENT ID:

r1ez2IfIRWx

ENVELOPE ID:

SkMhLGLAZI-r1ez2IfIRWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Hembygden 2025 - Vår.pdf

2 pages

SHA-512:

0aec034eab5c0e33238c3aac956bce109a4f7ae1f74d8d
4faff6314e873c5790b498c075afa16cba20585f1e8f827
8da632a7c20ca097b72fea1227005518592

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Bo Mikael Simon Andersson	Signed	06.05.2026 09:13	eID	Swedish BankID
simon@revisorsringen.se	Authenticated	06.05.2026 09:13	Low	IP: 91.195.154.82

* 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