

Årsredovisning 2025

Brf Hemming

717600-0862



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hemming

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
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. 18

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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Luthagen 53:1	1944	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 80 bostadsrätter om totalt 4 211 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 211 kvm.

Styrelsens sammansättning

John Ringh	Ordförande
Ann Wallin	Styrelseledamot
Carl Ottoson	Styrelseledamot
Karl Gustav Axel Karlsson	Styrelseledamot
Kurt Erik Forsberg	Styrelseledamot
Mikaela Andersson	Styrelseledamot

Valberedning

Jonas Millgård

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Niklas Feiff Revisor Feiff Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Sotning
Stamspolning (dagvattenstam)
OVK-besiktning
Byte av VVC-pump (varmvattencirkulation)
- 2021** ● Stamspolning (spillvattenstam)
- 2022** ● Byte av undercentral (cirkulationspump sekundärvärme)
Byte av porttelefon
Byte av yttre källardörrar
- 2023** ● Rivning av häckar, buskar, staket mm
Renovering av takterrass
Brytskydd på alla yttre dörrar
Hissbyte 36 B
Byte av dräneringsrör vid källaringång 34
Byte till starkare utomhusbelysning
Renovering av gym
Digitalt bokningssystem
Reparation av källartrappa
Renovering av torkrum och tvättstugor
Dörrautomatik källardörrar
- 2024** ● Balkongtvätt av föreningens balkonger
Renovering & effektivisering av soprum och källsorteringssystem via SopHia Miljösystem
Byte till LED-belysning
Spolning av stammar
Energikartläggning och energieffektivisering via Vattenfall
Fuktmätning av källaren
Husnummerbelysning vid dörrportar
- 2024** ● Uppdatering av skalskydd

Planerade underhåll

- 2025** ● Sotning
Byte av hissmotor 36B
Slutförandet av hissbytet 36B.

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2 AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El och fjärrvärme	Vattenfall AB
Fastighetsskötsel	Sweax AB
Försäkring	Länsförsäkringar Uppsala AB
Hämtning av sopor, brännbart, återvinning och kompost	Uppsala vatten och avfall AB
Lås	Certego
Städning	Clean Partner AB
Teknisk förvaltning	Riksbyggen AB
TV	Tele2 Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering av lån 300.000 kr.

Förändringar i avtal

Nya avtal för fastighetsskötsel samt städning.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 148 st. Tillkommande medlemmar under året var 32 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 154 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 526 011	3 518 651	3 199 123	2 893 613
Resultat efter fin. poster	-224 798	-1 711 197	-1 656 127	-519 701
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	3 318 122	2 827 979	2 972 382	2 434 435
Taxeringsvärde	90 000 000	94 000 000	94 000 000	94 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	812	812	738	670
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,6	97,2	96,5	92,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 932	4 003	4 183	4 183
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 932	4 003	4 183	4 183
Sparande / kvm totalyta, kr	126	-137	-41	63
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	18	33	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	175	170	152	142
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	79	70	56	55
Energikostnad / kvm totalyta, kr	278	257	241	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	1,59	1,28	1,37
Räntekänslighet (%)	4,84	4,93	5,67	6,24

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.

Uppllysning vid förlust

Brf Hemming har under 2025 haft en signifikant slutlig investeringskostnad för hissbyte i uppgång 36B. Trots det har föreningen , amorterat av 300.000 kr på lån samt ökat sparande till 126kr/kvm. Föreningen arbetar strukturerat enligt föreningens underhållsplan och fortsätter att löpande se över avtal för att reducera kostnader. 2026-01-01 höjdes avgiften med 5%.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	171 200	-	-	171 200
Fond, yttre underhåll	2 827 979	-	490 143	3 318 122
Balanserat resultat	-9 029 160	-1 711 197	-490 143	-11 230 501
Årets resultat	-1 711 197	1 711 197	-224 798	-224 798
Eget kapital	-7 741 178	0	-224 798	-7 965 976

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 230 501
Årets resultat	-224 798
Totalt	-11 455 298

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	893 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-281 683
Balanseras i ny räkning	-12 066 615
	-11 455 298

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	3 526 011	3 518 651
Övriga rörelseintäkter	3	331 879	1
Summa rörelseintäkter		3 857 890	3 518 652
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 688 622	-3 951 142
Övriga externa kostnader	9	-186 045	-237 618
Personalkostnader	10	-144 486	-171 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-600 686	-620 172
Summa rörelsekostnader		-3 619 839	-4 980 708
RÖRELSERESULTAT		238 051	-1 462 056
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		178	24 187
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-463 027	-273 329
Summa finansiella poster		-462 849	-249 142
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-224 798	-1 711 197
ÅRETS RESULTAT		-224 798	-1 711 197

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	8 746 279	9 328 508
Maskiner och inventarier	13	33 378	51 834
Summa materiella anläggningstillgångar		8 779 657	9 380 342
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 779 657	9 380 342
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 343	20 556
Övriga fordringar	14	19 120	23 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	163 865	185 856
Summa kortfristiga fordringar		207 328	229 918
Kassa och bank			
Kassa och bank		408 888	478 084
Summa kassa och bank		408 888	478 084
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		616 216	708 002
SUMMA TILLGÅNGAR		9 395 872	10 088 344

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		171 200	171 200
Fond för yttre underhåll		3 318 122	2 827 979
Summa bundet eget kapital		3 489 322	2 999 179
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 230 501	-9 029 160
Årets resultat		-224 798	-1 711 197
Summa fritt eget kapital		-11 455 298	-10 740 358
SUMMA EGET KAPITAL		-7 965 976	-7 741 178
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 450 000	6 050 000
Summa långfristiga skulder		8 450 000	6 050 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 107 111	10 807 111
Leverantörsskulder		162 672	401 352
Skatteskulder		9 748	12 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	632 317	558 625
Summa kortfristiga skulder		8 911 848	11 779 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 395 872	10 088 344

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	238 051	-1 462 056
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	600 686	620 172
	838 737	-841 884
Erhållen ränta	178	24 187
Erlagd ränta	-464 746	-241 119
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	374 169	-1 058 815
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 590	7 262
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-165 955	-526 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	230 804	-1 577 772
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	0	1 000 000
Amortering av lån	-300 000	-1 756 881
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-756 881
ÅRETS KASSAFLÖDE	-69 196	-2 334 653
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	478 084	2 812 737
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	408 888	478 084

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hemming 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	2%
Fastighetsförbättringar	2,00 - 20,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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	3 419 156	3 419 156
Hysesintäkter, bostäder	11 868	11 688
Hysesintäkter, p-platser	60 000	60 000
Hysesintäkter, lokaler	5 250	4 466
Övriga intäkter	29 737	23 341
Summa	3 526 011	3 518 651

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-1	1
Övriga intäkter	389	0
Försäkringsersättning	331 491	0
Summa	331 879	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	293 414	311 223
Besiktning och service	84 314	159 287
Städning	93 147	132 545
Trädgårdsarbete	5 055	62 419
Övrigt	3 889	85 278
Snöskottning	12 672	11 094
Summa	492 490	761 846

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	-12 374	119 585
Tvättstuga	6 004	31 907
Trapphus/port/entr	-13 200	14 325
Källarutrymmen	2 314	76 007
Vind	0	2 881
Dörrar och lås/porttele	70 051	66 876
Övriga gemensamma utrymmen	0	8 615
VA	46 195	167 527
Värme	2 873	0
Ventilation	11 855	12 580
El	9 413	40 191
Hissar	38 058	208 716
Tak	0	2 250
Fasader	0	150 625
Balkonger	0	3 150
Gård/markytor	0	3 196
Försäkringsärende/vattenskada	197 033	208 244
Summa	358 222	1 116 674

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	-17 900	0
Soprum/miljöanläggning	695	139 250
Dörrar och lås/porttele	695	108 967
VA	45 380	0
El	-12 000	81 354
Hissar	234 913	-242 675
Fasader	-97 513	209 211
Balkonger	0	106 750
Summa	154 270	402 857

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	101 084	75 372
Uppvärmning	737 503	715 513
Vatten	330 688	293 111
Sophämtning	117 606	183 578
Summa	1 286 881	1 267 574

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	92 599	85 930
Tomträttsavgälder	24 004	28 421
Kabel-TV	28 236	43 441
Bredband	114 000	114 000
Fastighetsskatt	137 920	130 400
Summa	396 759	402 192

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 862	13 073
Övriga förvaltningskostnader	68 121	55 972
Juridiska kostnader	0	52 650
Revisionsarvoden	27 063	24 250
Ekonomisk förvaltning	85 000	90 548
Konsultkostnader	0	1 125
Summa	186 045	237 618

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	110 000	125 000
Övriga arvoden	0	7 500
Sociala avgifter	34 486	39 275
Summa	144 486	171 775

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	462 920	273 298
Övriga räntekostnader	107	31
Summa	463 027	273 329

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 841 577	22 841 577
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 841 577	22 841 577
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 513 068	-12 911 352
Årets avskrivning	-582 230	-601 716
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 095 298	-13 513 068
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 746 279	9 328 508
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	50 000 000
Summa	90 000 000	94 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	684 510	684 510
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	684 510	684 510
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-632 676	-614 220
Årets avskrivning	-18 456	-18 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-651 132	-632 676
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 378	51 834

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 071	23 457
Avräkningskonto, eko. förvaltning	49	49
Summa	19 120	23 506

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 146	18 951
Fastighetsskötsel	16 880	33 930
Försäkringspremier	78 560	76 887
Kabel-TV	6 354	6 687
Tomträtt	18 213	17 932
Bredband	9 500	9 500
Förvaltning	25 212	21 969
Summa	163 865	185 856

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-03-01	3,87 %	2 050 000	2 350 000
Stadshypotek	2026-03-03	2,64 %	2 972 059	2 972 059
Stadshypotek	2026-03-03	2,64 %	2 160 052	2 160 052
Stadshypotek	2027-03-30	3,08 %	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,62 %	2 675 000	2 675 000
Stadshypotek	2029-12-01	1,49 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2028-09-01	2,86 %	1 000 000	1 000 000
Summa			16 557 111	16 857 111
Varav kortfristig del			8 107 111	10 807 111

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 057 111 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
Städning	7 975	0
El	9 727	8 773
Uppvärmning	93 733	92 932
Utgiftsräntor	45 053	46 772
Beräknade uppl. sociala avifter	39 200	27 022
Förutbetalda avgifter/hyror	311 629	297 126
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 000	86 000
Summa	632 317	558 625

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

17 700 000

2024-12-31

17 700 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2026-01-01 höjdes avgiften med 5%

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-12.

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

Uppsala

Ann Wallin
Styrelseledamot

Carl Ottoson
Styrelseledamot

John Ringh
Ordförande

Karl Gustav Axel Karlsson
Styrelseledamot

Kurt Erik Forsberg
Styrelseledamot

Mikaela Andersson
Styrelseledamot

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

Feiff Revision AB
Niklas Feiff
Revisor

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 Hemming, org.nr 717600-0862

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hemming för år 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor