

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att äga och förvalta fastigheten Stormen 13 samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder med bostadsrätt.

Föreningen omfattar 32 bostadslägenheter, vilka samtliga var upplåtna per balansdagen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Hem bildades 2014-01-01 efter att sedan 1925 varit Bostadsföreningen Hem u.p.a.

Stadgar

Föreningens nu gällande stadgar, giltiga fr.o.m. 2014-01-01, registrerades hos Bolagsverket 2013-11-21 med ändring 2016-07-07.

Medlemmar

Föreningen har 32 lägenheter och lika många medlemmar. Varje lägenhet har en röst på föreningsstämma oberoende av antalet innehavare eller boende i lägenheten. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. Tidigare års andrahandsuthyrningar är avslutade genom att en medlem flyttat tillbaka och att en lägenhet överlåtits.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Hem är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Information till medlemmarna

Skriftlig information om aktuella händelser i vår bostadsförening sker via mail till medlemmarna. I övrigt informeras medlemmarna om kommande aktiviteter såsom reparationsarbeten, städdagar, samkväm mm på anslagstavlorna i respektive portuppgång. Styrande dokument skickas separat per e-post till medlemmarna.

På Föreningens hemsida, vilken består av en publik sida och en intern dito, kan man bl. a. hitta styrelsens sammansättning med kontaktuppgifter, våra stadgar, senaste årsredovisning samt information om föreningen och husets historia.

För att hälsa nya medlemmar välkomna överlämnar ordföranden en namnskylt till dörren och lämnar muntligen information om hur det är att bo i huset. Samtidigt överlämnas den "svarta pärmen" med styrande dokument och förhållningssätt i Brf Hem.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs på två år. Ordförande utses direkt av föreningsstämman. Styrelsen utser inom sig övriga funktionärer.

Emma Noble	Ledamot, Ordförande
Anita Eriksson	Ledamot, Vice ordförande och Kassör
Josefin Jönsson	Ledamot och Sekreterare, avgick m a a flytt 2025-09-30
Jakob Nygaard	Suppleant fram till 2025-10-01 då han ersatte Josefin Jönsson som ledamot och sekreterare
Dolores Carneros	Ledamot
Björn Hult	Ledamot
Karin Persson	Suppleant
Britt-Inger Åkesson	Suppleant

Vid föreningsstämman 2025 avgick Lennart Krantz.

Övrigt

Styrelsen har haft

8 (8) protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande.

Revisorer

Gertrud Persson	Intern ordinarie
Eva Björkdahl	Revisorssuppleant
Carl-Fredrik Magnusson	Extern revisor

Valberedning

Mats Andreasson, sammankallande, Christina Hult och Peter Åklundh.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentlig händelse

Räkenskapsåret har helt dominerats av renoveringen av taket. Balkonger, trottoarer och innergård har i omgångar varit blockerade av byggnadsställningar och inte kunnat nyttjas som vanligt. Ordförande och vice ordförande har tillsammans med vår konsult, deltagit i flera förberedande möten och i åtta renodlade byggmöten, med vår entreprenör PEAB. Takrenoveringen medförde även kontakter med bland andra sotare, köpare av överblivna tegelpannor och en byggnadsingenjör för uppmätning/ritning av hur taket ser ut efter renoveringen. Extra städning av vinden krävdes eftersom den blev rejält nedsmutsad av arbetet på taket. Takrenoveringen har besiktigats av vår konsult och bedömts vara mycket välgjord. Vi har dock under hela byggperioden haft delvis hårda diskussioner med PEAB om ett antal tillkommande kostnader utöver anbudet. Vi har med hjälp av vår konsult lyckats förhandla ner olika kostnader med sammanlagt ca 100 000 kr .
I projektet ingår att PEAB ska laga skador på balkongräcken och i fasad under våren 2026.

Styrande dokument - stadgar och ordningsregler

Stadgarna är oförändrade under räkenskapsåret. Ordningsreglerna har ändrats enligt följande:

"Balkonglådor och krukor på balkongräcket måste fästas så att själva lådan/krukan är på insidan av balkongen."

Genomförda investeringar och underhåll under 2025 som var planerade

Under året har föreningen genomfört en omfattande investering i fastigheten avseende omläggning av tak, uppgående till cirka 5,6 MSEK. Investeringen har finansierats genom nyupptagande av lån, vilket medfört att föreningens räntebärande skulder ökat från cirka 8,9 MSEK till 14,0 MSEK.

Åtgärden bedöms vara nödvändig för att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion och värde.

Framtida utveckling

Föreningen står inför fortsatt kostnadspress till följd av tidigare genomförda investeringar och ökad belåning. Räntekostnaderna förväntas öka i takt med att större lånevolymer omsätts till marknadsränta.

Planerade åtgärder omfattar underhåll enligt underhållsplan.

Styrelsen följer utvecklingen av energikostnader och räntenivåer löpande.

Övrigt

Ett fönster slogs sönder från utsidan i lägenhet mot Kapellgatan. Framgångsrika åtgärder har vidtagits mot rättangrepp i källaren i den västra delen av fastigheten i samarbete med vårt försäkringsbolag och med Fasab, vår vaktmästeritjänst.

Arbetsgrupper

För att underlätta arbetet i styrelsen har vi fortsatt att ha arbetsgrupper efter behov. För närvarande finns en Trygghetsgrupp som arbetar med brandskydd och säkerhet.

Kommande underhållsarbeten

Med utgångspunkt från en rullande flerårsplan har styrelsen inlett planering av projekt som ligger framför oss. Som exempel kan nämnas:

Spill- och dagvatten ska separeras med tidigaste genomförande 2028. Åtgärderna är ett krav enligt lag. Styrelsen håller kontakt med kommunen i frågan.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har trots begränsade möjligheter ordnat med plantering av blommor.

Festkommittén

Festkommittén har ordnat en god måltid vid Föreningsstämman. De sedvanliga Trädgårdsdagarna har inte genomförts på vanligt sätt med anledning av att gården varit belamrad i på grund av takrenoveringen.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett resultat om -377 945 kr (-220 148 kr). Resultatförsämringen jämfört med föregående år förklaras i huvudsak av ökade avskrivningar samt högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån.

Under året har en omfattande investering genomförts avseende omläggning av tak, uppgående till cirka 5,6 MSEK. Investeringen har finansierats genom nyupplåning, vilket medfört att föreningens räntebärande skulder ökat från cirka 8,9 MSEK till 14,0 MSEK. Detta är den enskilt största förändringen i föreningens finansiella ställning under året och påverkar såväl resultat som riskprofil framgent.

Avskrivningarna uppgick till 781 817 kr (638 938 kr), där ökningen är direkt hänförlig till den

aktiverade takinvesteringen. Avskrivningarna är en redovisningsmässig kostnad och påverkar inte föreningens kassaflöde, men ger en mer rättvisande bild av resursförbrukningen i fastigheten över tid.

Räntekostnaderna uppgick till 285 754 kr (256 068 kr) och förväntas öka ytterligare i takt med att större lånevolymer omsätts till aktuella marknadsräntor samt när den nya lånenivån får fullt genomslag. Med nuvarande skuldnivå motsvarar en förändring av räntenivån med en procentenhet en resultatpåverkan om cirka 140 000 kr, vilket innebär att föreningens resultat framgent är mer känsligt för ränteförändringar än tidigare.

Trots ett negativt redovisat resultat är kassaflödet från den löpande verksamheten fortsatt positivt. Detta innebär att föreningen genererar ett överskott före avskrivningar och finansiering, vilket är centralt för att kunna hantera amorteringar och framtida underhållsåtgärder. Likvida medel uppgick vid årets slut till 647 394 kr (625 162 kr), vilket indikerar en fortsatt tillfredsställande men försvagad kortsiktig betalningsförmåga.

Driftskostnaderna uppgick till 942 Tkr (922 Tkr), motsvarande en ökning om cirka 2 procent. Fjärrvärme utgör fortsatt den dominerande kostnadsposten och svarar för drygt hälften av föreningens totala driftskostnader. Kostnadsutvecklingen har stabiliserats något jämfört med föregående år, men ligger fortsatt på en hög nivå i ett historiskt perspektiv.

Föreningens finansiella ställning har under året förändrats i grunden genom den ökade belåningen. Samtidigt har en väsentlig del av fastighetens framtida underhållsbehov adresserats genom takomläggningen, vilket reducerar risken för större oförutsedda kostnader på kort till medellång sikt.

Eget kapital uppgår vid årets utgång till -1 090 005 kr (-712 059 kr). Negativt eget kapital är inte ovanligt i bostadsrättsföreningar och ska ses i ljuset av att fastigheten redovisas till historiska anskaffningsvärden med successiva avskrivningar. Bedömningen av föreningens ekonomiska ställning bör därför även baseras på kassaflöde, skuldsättning samt fastighetens tekniska status.

Sammantaget befinner sig föreningen i ett läge där genomförda investeringar har stärkt fastighetens långsiktiga funktion och värde, men samtidigt medfört en högre finansiell risk genom ökad skuldsättning och räntekänslighet. Framgent kommer balans mellan avgiftsnivå, kostnadsutveckling och finansieringskostnader vara central för att säkerställa en stabil ekonomi.

Fastighetsskatt

Fastigheten omfattas av kommunal fastighetsavgift avseende bostadsdelen, vilken ersätter tidigare statlig fastighetsskatt för bostäder.

Fastighetsavgiften uppgår till 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst ett årligt takbelopp per bostadslägenhet. För räkenskapsåret 2025 uppgår detta tak till 1 724 kr per lägenhet. Föreningens fastighetsavgift har därmed beräknats utifrån antal bostadslägenheter och uppgår till totalt 55 168 kr.

Taxeringsvärdet framgår av not 3.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Detta innebär att föreningen inte beskattas för inkomster och utgifter som är hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom årsavgifter från medlemmar.

Föreningen beskattas däremot för andra inkomster, exempelvis ränteintäkter och eventuella intäkter från externa verksamheter.

Ränteintäkter beskattas inom inkomstslaget näringsverksamhet med gällande bolagsskattesats.

Räntekostnader är avdragsgilla inom samma inkomstslag. Beskattning sker således på föreningens skattemässiga resultat av dessa poster.

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	2 012 496	1 905 111	1 748 279	1 665 927	1 669 662	1 666 200
Resultat	kr	-377 945	-220 148	-271 776	-167 125	-35 351	-17 625
Likviditet	%	115	142	105	197	165	178
Kassaflöde från löpande verksamhet	kr	530 527	426 031	392 635	404 569	564 057	607 527
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	642	608	558	530	530	530
Energikostnad per kvm bostadsyta	kr	177	173	159	142	148	127
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 455	2 832	2 963	3 057	3 097	3 135
Genomsnittlig skuldräntenivå	%	2,69	2,87	2,54	1,75	1,17	1,24
Taxeringsvärde	tkr	43 000	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1							

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande ansamlade förlust:

Årets resultat	-377 945
Ansamlad förlust	-847 060
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-1 225 005</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så

att i ny räkning överförs	-1 225 005
	<u>-1 225 005</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2025	2024
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 012 496	1 905 111
Övriga intäkter		61	5 528
Summa nettoomsättning		2 012 557	1 910 639
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader		-942 456	-921 946
Löpande reparationer och underhåll		-65 715	-91 603
Administrationsomkostnader	2	-260 145	-173 774
Fastighetsavgift		-55 168	-52 160
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 323 484	-1 239 483
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	3, 4, 5	-781 817	-638 938
Resultat före finansiella poster		-92 744	32 218
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		553	3 702
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	7	-285 754	-256 068
Summa resultat från finansiella investeringar		-285 201	-252 366
Resultat efter finansiella poster		-377 945	-220 148
Årets förlust		-377 945	-220 148

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	12 294 724	7 344 513
Markanläggningar	4	62 346	79 256
Inventarier	5	442 957	547 828
		12 800 027	7 971 597
Summa anläggningstillgångar		12 800 027	7 971 597
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		-	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 228	15 856
		12 228	15 875
<u>Kassa och bank</u>		647 394	625 162
Summa omsättningstillgångar		659 622	641 037
Summa tillgångar		13 459 649	8 612 634
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		135 000	135 000
<u>Ansamlad förlust</u>			
Ansamlad förlust		-847 060	-626 911
Årets förlust		-377 945	-220 148
Summa ansamlad förlust		-1 225 005	-847 059
Summa eget kapital		-1 090 005	-712 059

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	<u>13 975 325</u>	<u>8 873 373</u>
Summa långfristiga skulder		<u>13 975 325</u>	<u>8 873 373</u>
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		2 897	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>571 432</u>	<u>451 320</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>574 329</u>	<u>451 320</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>13 459 649</u>	<u>8 612 634</u>
Ställda säkerheter	9	14 122 000	10 880 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-92 744	32 218
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		781 817	638 938
Erhållen ränta		553	3 702
Erlagd ränta		-285 754	-256 068
		<u>403 872</u>	<u>418 790</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		3 647	2 614
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		123 008	4 627
		<u>530 527</u>	<u>426 031</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		530 527	426 031
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 610 247	-123 437
		<u>-5 610 247</u>	<u>-123 437</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 610 247	-123 437
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	6	5 243 000	-
Amortering av skuld	7	-141 048	-126 048
		<u>5 101 952</u>	<u>-126 048</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 101 952	-126 048
Årets kassaflöde		22 232	176 546
Likvida medel vid årets början		625 162	448 616
		<u>647 394</u>	<u>625 162</u>
Likvida medel vid årets slut		647 394	625 162

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämnden allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Föreningen tillämpar därmed de redovisningsprinciper som följer av K3, vilket innebär att tillgångar, avsättningar och skulder värderas utifrån ett försiktighetsperspektiv och att materiella anläggningstillgångar delas upp i betydande komponenter med olika nyttjandeperioder.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och samtliga belopp anges i kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyresintäkter avseende bostäder och lokaler redovisas linjärt över perioden i takt med att nyttjandet sker.

Avgifter och hyror som avser framtida perioder redovisas som förutbetalda intäkter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Fastigheten har delats upp i väsentliga komponenter med olika nyttjandeperioder i enlighet med K3. Detta innebär att investeringar och större åtgärder skrivs av separat baserat på respektive komponents ekonomiska livslängd.

Tillämpade komponenter och avskrivningstider:

Komponent	Nyttjandeperiod
Byggnadsstomme (inkl. stomme, väggar, grundstruktur)	40 år
Stammar	40 år
Värmeledningar	20 år
Grundpålning	40 år
Tak (omläggning 2025)	40 år
Fönster och fönsteråtgärder	5-10 år
Mindre byggnadskomponenter (t.ex. cykelställ, barnvagnshus)	10 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, installationer och övriga förbättringar	10 år

Avskrivning sker linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Komponentindelningen innebär att tidigare redovisade tillgångar successivt skrivs av enligt respektive komponent, samtidigt som nya investeringar aktiveras och skrivs av över sin egen livslängd.

Underhåll vs investering

Utgifter för löpande reparationer och underhåll kostnadsförs direkt.

Utgifter som medför framtida ekonomiska fördelar, såsom större renoveringar eller utbyte av komponenter, aktiveras och skrivs av över tillgångens nyttjandeperiod.

Under året har takomläggning aktiverats som en separat komponent.

Nedskrivningar

Tillgångarnas redovisade värden provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov.

Om sådana indikationer finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om detta understiger redovisat värde görs nedskrivning.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde i enlighet med K3 kapitel 11.

Långfristiga skulder utgörs huvudsakligen av lån till kreditinstitut och redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Likvida medel

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Skatter

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Detta innebär att föreningen i normalfallet inte beskattas för löpande verksamhet kopplad till fastigheten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras kassa och banktillgodohavanden.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Löner och ersättningar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsearvoden och intern revisor	-	106 950
	-	
Totala arvoden och ersättningar	0	106 950
Sociala avgifter enligt lag	-	21 463
	-	
Totala arvoden, ersättningar och sociala avgifter	<u>0</u>	<u>128 413</u>

Not 3 Byggnader

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 720 244	14 698 522
Inköp/Aktiveringar	5 575 886	21 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 296 130	14 720 244
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 375 731	-6 889 453
Årets avskrivningar	-625 675	-486 278
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 001 406	-7 375 731
Utgående restvärde enligt plan	<u>12 294 724</u>	<u>7 344 513</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	5 400 000
Totalt taxeringsvärde	<u>43 000 000</u>	<u>19 000 000</u>

Kompletterande upplysningar

Mark

Föreningen äger mark i anslutning till fastigheten. Historiskt anskaffningsvärde för marken har kunnat fastställas till 3 459 kr, hänförligt till förvärv den 28 november 1925.

Mot bakgrund av att anskaffningsvärdet är av mycket begränsad storlek i förhållande till fastighetens totala värde samt att fastigheten tidigare redovisats som en sammanhållen tillgång, redovisas mark och byggnad fortsatt gemensamt.

Det historiska anskaffningsvärdet bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på föreningens finansiella ställning.

Väsentliga investeringar

Under räkenskapsåret har en större investering genomförts avseende omläggning av tak, uppgående till 5 575 886 kr.

Investeringen har aktiverats som en separat komponent och skrivs av över 40 år i enlighet med föreningens redovisningsprinciper.

Not 4 Markanläggningar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	338 200	338 200
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	338 200	338 200
Ingående avskrivningar	-258 944	-242 034
-Avskrivningar	-16 910	-16 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-275 854	-258 944
Utgående restvärde enligt plan	<u>62 346</u>	<u>79 256</u>

Not 5 Inventarier och byggnadsinventarier

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 191 691	2 089 976
-Inköp	34 361	101 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 226 052	2 191 691
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 643 863	-1 508 113
-Avskrivningar	-139 232	-135 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 783 095	-1 643 863
Utgående restvärde enligt plan	<u>442 957</u>	<u>547 828</u>

Not 6 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Ansamlad förlust</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Eget kapital 2024-12-31	95 000	40 000	-626 912	-220 148	-712 060
Balansering av föregående års resultat			-220 148	220 148	-
Årets resultat				<u>-377 945</u>	<u>-377 945</u>
Eget kapital 2025-12-31	95 000	40 000	-847 060	-377 945	-1 090 005

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2025 enl låneavtal	Lånebelopp 2025-12-31
Sparbanken Skåne AB	3,380	2027-05-10	53.024	3.452.475
Sparbanken Skåne AB	2,858	2026-05-10	20.000	1.862.375
Sparbanken Skåne AB	1,360	2026-05-10	53.024	3.452.475
Sparbanken Skåne AB	2,750	2026-03-23		1.200.000
Sparbanken Skåne AB	2,888	2028-08-10	15.000	4.028.000
Totalt			141.048	13.975.325

Genomsnittlig ränta och ränterisk

Den vägda genomsnittliga räntan på föreningens lån uppgår per balansdagen till cirka 2,7 %. Vid en förändring av marknadsräntan med 1 procentenhet påverkas föreningens räntekostnader med cirka 140 000 kr per år, givet nuvarande skuldsättning.

Räntebindning och refinansieringsrisk

Föreningens låneportfölj har en spridning av räntebindningstider mellan 2026 och 2028. En betydande del av lånevolymen har ränteförfall under 2026, vilket innebär att föreningen på kort sikt är exponerad mot förändringar i marknadsräntor. Samtidigt finns delar av låneportföljen bundna till 2027 respektive 2028, vilket bidrar till en viss stabilitet i räntekostnaderna.

Amorteringar

Avtalade amorteringar under räkenskapsåret uppgick till 141 048 kr. Föreningen amorterar löpande enligt fastställda lånevillkor.

Checkräkningskredit

Föreningen har en checkräkningskredit om 100 000 kr hos Sparbanken Skåne med rörlig ränta. Per balansdagen var krediten inte utnyttjad.

Säkerheter

Lånen är säkerställda genom pantbrev i föreningens fastighet. Ställda säkerheter framgår av not 9.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Upplupna räntor	20 067	-
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	156 170	155 452
Upplupna styrelsearvoden	109 626	107 476
Upplupna sociala avgifter, styrelsearvoden	21 675	21 000
Övriga poster	263 894	167 392
Summa	<u>571 432</u>	<u>451 320</u>

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
För egna skulder		
Avseende skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	14 122 000	10 880 500
	<u>14 122 000</u>	<u>10 880 500</u>

Kristianstad 2026-04-24 /2026-05-11



Emma Noble
Ordförande



Jakob Nygaard
Sekreterare



Björn Hult

 2026-05-12

Eriksson Anita
Vice ordförande och kassör

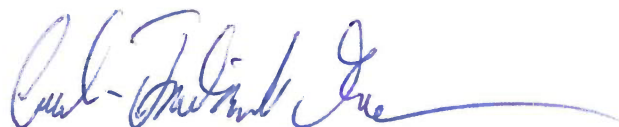


Dolores Carneros

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-25.



Gertrud Persson
Revisor



Carl-Fredrik Magnusson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen HEM, org.nr. 738200-0441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen HEM i Kristianstad 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 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 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

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 Bostadsrättsföreningen HEM i Kristianstad för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisionssed 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.

Kristianstad 2026-04-25



Carl-Fredrik Magnusson
Revisor



Gertrud Persson
Revisor

