

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Hemgården i Villastaden

Org.nr. 769629-9481

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen förvärvade 2016-02-25 fastigheten Gävle Villastaden 13:1 med adress Kungsbäcksvägen 11.

Styrelsen har vid utgången av 2024 följande sammansättning:

Hans-Göran Öberg - Ordförande

Per Dekkerhus - Ledamot

Tony Palmu - Ledamot

Revisor är Mikael Johansson, Aktiv Revision i Gävle AB.

Föreningen tecknas av 2 ledamöter i förening.

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens adress är Kungsbäcksvägen 11, 802 67 Gävle. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If. Bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavaren. Fastigheten är finansierad genom lån hos Stadshypotek.

Byggnadsytan uppgår till 996 kvm fördelat på bostadslägenheter 941 kvm och lokal 55 kvm.

Fastigheten byggdes 1903 och innehåller 6 st lägenheter varav 1 st hyresrätt vid årets slut och 1 st lokal.

Lägenheterna fördelar sig enligt nedan:

2 rok - 2 st

3 rok - 4 st

4 rok - 2 st

Avsättning av resultat enligt ekonomiska planen görs till fond för yttre underhåll med 57 000 kr.

Företagets säte är Gävleborgs län, Gävle kommun

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	663 704	597 504	693 744	770 650
Resultat efter finansiella poster	-305 124	-311 312	-415 374	-405 505
Soliditet (%)	63	63	64	66
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	614	530		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73	70		
Skuldsättning (kr/kvm)	10 149	10 149		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 827	12 827		
Sparande (kr/kvm)	0	0		
Räntekänslighet (%)	21	19		
Energikostnad (kr/kvm)	190	195		

Definitioner av nyckeltal, se noter

BRF Hemgården i Villastaden

Org.nr. 769629-9481

Bostadsrättsyta uppgår till 788 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 996 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret har föreningen redovisat ett underskott om 305 124 kronor. Underskottet förklaras huvudsakligen av uteblivna avgiftsintäkter avseende lägenheterna 1002-05, 1101-06 och 1102-07. Dessa lägenheter har sålts och tillträde skedde under januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	21 525 000	344 186	-2 178 407
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		57 000	-57 000
Årets resultat			-305 124
Belopp vid årets utgång	21 525 000	401 186	-2 540 531

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 235 407
Årets resultat	-305 124
	-2 540 531

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	57 000
Balanseras i ny räkning	-2 597 531
	-2 540 531

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

28

BRF Hemgården i Villastaden

Org.nr. 769629-9481

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	663 704	597 504
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		663 704	597 504
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-357 164	-353 984
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-251 700	-251 700
Summa rörelsekostnader		-608 864	-605 684
Rörelseresultat		54 840	-8 180
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 964	-303 132
Summa finansiella poster		-359 964	-303 132
Resultat efter finansiella poster		-305 124	-311 312
Resultat före skatt		-305 124	-311 312
Årets resultat		-305 124	-311 312

BRF Hemgården i Villastaden

Org.nr. 769629-9481

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	29 175 917	29 427 617
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	755 802	755 802
Summa materiella anläggningstillgångar		29 931 719	30 183 419
Summa anläggningstillgångar		29 931 719	30 183 419

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar	6	995 791	995 791
Övriga fordringar		6	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 831	10 985
Summa kortfristiga fordringar		1 007 628	1 006 776

Kassa och bank

Kassa och bank		18 947	74 897
Summa kassa och bank		18 947	74 897

Summa omsättningstillgångar		1 026 575	1 081 673
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		30 958 294	31 265 092
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BRF Hemgården i Villastaden

Org.nr. 769629-9481

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	21 525 000	21 525 000
Fond för yttre underhåll	401 186	344 186
Summa bundet eget kapital	21 926 186	21 869 186

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 235 407	-1 867 095
Årets resultat	-305 124	-311 312
Summa fritt eget kapital	-2 540 531	-2 178 407

Summa eget kapital	19 385 655	19 690 779
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	10 108 000	8 283 000
Övriga skulder	0	1 320 069
Summa långfristiga skulder	10 108 000	9 603 069

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	1 320 069	1 825 000
Skatteskulder	21 756	21 266
Övriga skulder	22 585	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 229	124 978
Summa kortfristiga skulder	1 464 639	1 971 244

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 958 294	31 265 092
---------------------------------------	-------------------	-------------------

b

BRF Hemgården i Villastaden

Org.nr. 769629-9481

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		54 840	-8 180
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		251 700	251 700
Erlagd ränta		-371 361	-311 205
Betald inkomstskatt		490	3 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-64 331	-64 347
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-852	-804
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		9 233	43 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-55 950	-21 576
Investeringsverksamheten			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	-250 585
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-250 585
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	70 515
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	70 515
Förändring av likvida medel		-55 950	-201 646
Likvida medel vid årets början		74 897	276 543
Likvida medel vid årets slut		18 947	74 897

WJ

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgift	-434 684	-368 484
P-plats	-28 800	-28 800
Hysesintäkt rum	-180 000	-180 000
Bredband	-20 220	-20 220
	-663 704	-597 504

Not 3 Övriga externa kostnader	2024	2023
El för belysning	51 198	86 061
Värme	115 236	123 588
Vatten och avlopp	23 470	16 863
Städning och renhållning	11 229	10 476
Bredband / Kabel-TV	26 925	0
Reparation och underhåll av fastighet	5 506	44 613
Redovisningstjänster	21 912	18 688
Fastighetsförsäkringspremier	27 549	25 556
IT-tjänster	409	0
Konsultarvoden	61 148	10 925
Bankkostnader	1 459	1 419
Fastighetsskatt	11 123	10 633
Föreningsavgifter	0	5 162
	357 164	353 984

Noter till balansräkningen

NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	31 275 000	31 275 000
	Utgående anskaffningsvärden	31 275 000	31 275 000
	Ingående avskrivningar	-1 847 383	-1 595 683
	Årets avskrivningar	-251 700	-251 700
	Utgående avskrivningar	-2 099 083	-1 847 383
	Redovisat värde	29 175 917	29 427 617
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	4 224 000	4 224 000
	Byggnader	7 429 000	7 400 000
		11 653 000	11 624 000
Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	755 802	505 217
	Inköp	0	250 585
	Utgående anskaffningsvärden	755 802	755 802
	Redovisat värde	755 802	755 802
Not 6	Övriga kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 480 259	1 480 259
	Reservering	-484 468	-484 468
	Utgående anskaffningsvärden	995 791	995 791
	Redovisat värde	995 791	995 791
	Noten avser obetalda avgifter avseende lägenhet 1002-05, 1101-06 och 1102-07.		

ng

BRF Hemgården i Villastaden

Org.nr. 769629-9481

NOTER

Not 7	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Långfristig skuld	11 428 069	11 428 069
	Kort del av långfristig skuld	-1 320 069	-1 825 000
		10 108 000	9 603 069

Hypotek Företagslån	1,69 % Ränta	Villkorsändring	2026-12-01	375 000 kr
Hypotek Företagslån	3,46 % Ränta	Villkorsändring	2032-06-01	2 154 000 kr
Hypotek Företagslån	3,35% Ränta	Villkorsändring	2030-06-01	2 154 000 kr
Hypotek Företagslån	4,20% Ränta	Villkorsändring	2028-06-01	3 600 000 kr
Hypotek Företagslån	3,24% Ränta	Villkorsändring	2029-09-01	900 000 kr
Hypotek Företagslån	3,16% Ränta	Villkorsändring	2028-09-01	550 000 kr
Hypotek Företagslån	3,15% Ränta	Villkorsändring	2026-12-01	375 000 kr

Summa: 10 108 000 kr

Lån till externa företag

Kungskolonin Förvaltning AB	410 000 kr
Fagergrens Fastighetsbyrå AB	910 069 kr

Summa: 1 320 069 kr

Lån som villkorsändras inom ett år redovisas som kortfristig skuld. I detta fall så har lånen till externa företag återbetalats 2025 och därav redovisas de som kortfristiga.

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 250 000	11 250 000

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sparande

Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Årsavgifter/totala intäkter %

Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta

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

Energikostnad

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

Räntekänslighet

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

Skuldsättning

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

BRF Hemgården i Villastaden

Org.nr. 769629-9481

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-12-15

Gävle ^{22/12} -2025



Hans-Göran Öberg



Per Dekkerhus



Tony Palmu

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{29/12} 2025.



Mikael Johansson

Godkänd revisor FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Hemgården i Villastaden
Org.nr. 769629-9481

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hemgården i Villastaden för år 2024.

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 2024 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 (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hemgården i Villastaden för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

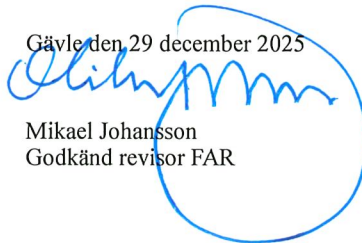
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Anmärkning

Årsredovisningen har inte avlämnats inom föreskriven tid.

Gävle den 29 december 2025



Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR