

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Hammarsmeden**

785000-3323

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Hammarsmeden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Brynäs 68:13 och 68:15, bebyggdes 1972. Föreningen registrerades 1969-02-03 och den ekonomiska planen registrerades 1970. Fastigheten är belägen på Hillmansgatan 15 A-F och Hillmanskroken 3 A-E, 5 A-B samt 7 i Gävle. På fastigheten finns 4 bostadshus innehållande 126 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 22 garage och 88 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

27 st	1 rum och kök,
72 st	2 rum och kök,
27 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 7 959 kvm

Total lokalyta: 264 kvm

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Den yttre fastighetsskötseln har utförts av Samhall och lokalvården har utförts av Asplunds Transport & Allservice AB.

#### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en statusrapport för fastigheterna (grunden till en långsiktig underhållsplan). Rapporten beskriver statusen för föreningens fastigheter och vilka underhållsåtgärder som behöver göras under de kommande åren, både kortsiktiga- och långsiktiga åtgärder. En uppdatering av planen gjordes under hösten 2021.

<b>Utförda underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
Renovering av tvättstugan på Hillmanskroken 5	2021
Inköp av utemöbler till föreningens båda uteplatser	2021
Förbättring av utomhusmiljö avseende planteringar och uteplats	2020
Rensning av frånluftskanaler	2019
Renovering tvättstugan på Hillmanskroken 3	2019
Utbyte värmestyrning i undercentraler	2018
Energideklaration	2017
Installation av bokningssystem till tvättstugorna	2017
Installation av passersystem med porttelefoni	2017
OVK-besiktning	2016
Renovering tvättstugan på Hillmangatan 15	2016
Utbyte belysning i allmänna utrymmen	2014
Målning av källargångar och cykelrum	2014
Ny belysning på gården	2013
Byte garageportar	2012
Byte lägenhetsdörrar samt renovering trapphus	2011
Ombyggnad ventilation	2009
Energiåtgärder för värmen	2007-2008
Nytt containerhus för sopor	2006
Nya inglasade balkonger	2002
Installation bredband	2001
Badrumsrenovering och stambyte	1999
Byte fönster	1995

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Gävle.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Förutom löpande underhåll på 231 166 kr har periodiskt underhåll för 1 355 459 kr genomförts. Det periodiska underhållet består bland annat av renovering tvättsuga och VVS-arbeten.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 145 och vid räkenskapsårets slut 144.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-06-30 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Magnus Kindström	ledamot, ordförande
	Gunnel Antesjö	ledamot
	Robert Bagge	ledamot
	Anna-Karin Jonsson	ledamot
	Lena Birgersson	ledamot
Suppleant	Carola Olsson	
	Marcus Söderlund	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning  
Margareta Andersson  
Maj Åberg

### Stadgar

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-01-24.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	5 221	5 175	5 304	5 255	5 250
Resultat efter finansiella poster	-471	704	-353	506	288
Soliditet (%)	10,0	11,0	8,0	9,0	7,0
Årsavgifter bostäder per kvm boyta	594	594	594	594	594
Värmekostnad per kvm totalyta	96	101	102	108	114
Elkostnad per kvm totalyta	42	40	49	48	47
Vattenkostnad per kvm totalyta	47	41	34	34	32
Fastighetslån per kvm totalyta	2 537	2 610	2 739	2 811	2 883
Skuldränta (%)	1,1	1,4	1,6	1,8	2,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	947 300	1 250	1 078 297	141 863	703 524	<b>2 872 234</b>
Avsättning underhållsfond			460 000	-460 000		<b>0</b>
Omföring av föregående års resultat:				703 524	-703 524	<b>0</b>
Årets resultat					-471 410	<b>-471 410</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>947 300</b>	<b>1 250</b>	<b>1 538 297</b>	<b>385 387</b>	<b>-471 410</b>	<b>2 400 824</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	385 386
årets förlust	-471 410
	<b>-86 024</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	147 000
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	313 387
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 355 459
i ny räkning överföres	809 048
	<b>-86 024</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 220 542	5 175 085
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 220 542</b>	<b>5 175 085</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 051 345	-2 771 737
Övriga externa kostnader		-411 704	-404 672
Personalkostnader		-116 147	-105 336
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-830 577	-875 982
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 409 773</b>	<b>-4 157 727</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-189 231</b>	<b>1 017 358</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		142	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 321	-313 963
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-282 179</b>	<b>-313 834</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-471 410</b>	<b>703 524</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-471 410</b>	<b>703 524</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-471 410</b>	<b>703 524</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4, 5

21 512 353

22 342 930

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**21 512 353**

**22 342 930**

**Summa anläggningstillgångar**

**21 512 353**

**22 342 930**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

12 104

2 608

Övriga fordringar

15 200

4 263

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

174 325

169 266

**Summa kortfristiga fordringar**

**201 629**

**176 137**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 299 168

2 685 732

**Summa kassa och bank**

**2 299 168**

**2 685 732**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 500 797**

**2 861 869**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**24 013 150**

**25 204 799**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		948 550	948 550
Fond för yttre underhåll		1 538 297	1 078 297
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 486 847</b>	<b>2 026 847</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		385 386	141 863
Årets resultat		-471 410	703 524
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-86 024</b>	<b>845 387</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 400 823</b>	<b>2 872 234</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	17 862 294	20 869 534
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 862 294</b>	<b>20 869 534</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 003 292	592 024
Leverantörsskulder		261 151	186 499
Skatteskulder		0	16 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		485 590	667 818
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 750 033</b>	<b>1 463 031</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 013 150</b>	<b>25 204 799</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-471 410	703 524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		830 577	875 982
Betald skatt		-44 520	1 400
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>314 647</b>	<b>1 580 906</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-9 496	779
Förändring av kortfristiga fordringar		11 834	-39 785
Förändring av leverantörsskulder		74 653	-212 421
Förändring av kortfristiga skulder		-182 230	-11 940
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>209 408</b>	<b>1 317 539</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-595 972	-1 050 540
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-595 972</b>	<b>-1 050 540</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-386 564</b>	<b>266 999</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	6		
Likvida medel vid årets början		2 685 732	2 418 733
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 299 168</b>	<b>2 685 732</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 7 250 292 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

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

*Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

*Fastighetens belåning per kvadrat* beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (8223 kvm).

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	4 729 896	4 729 896
Hyror garage	105 600	105 600
Hyror parkering	115 750	122 100
Gemensamhetsel	225 774	175 086
Överlåtelse- och pantsättningsavgift, kravavgifter	25 339	23 107
Övriga intäkter	18 183	19 295
	<b>5 220 542</b>	<b>5 175 084</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	231 166	162 608
Periodiskt underhåll	1 355 459	331 064
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	245 153	245 385
Uppvärmningskostnad	785 342	830 500
Vatten & avloppsavgifter	386 534	334 446
Elavgifter	348 843	332 808
Renhållning	171 693	183 271
Snöröjning	156 952	17 975
Förbrukningsinventarier/material	38 999	5 525
Försäkring fastighet	81 608	79 764
Kabel-tv,bredband,IP-telefoni	98 145	96 941
Fastighetsskatt	151 450	151 450
	<b>4 051 344</b>	<b>2 771 737</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 501 513	36 501 513
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 501 513</b>	<b>36 501 513</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 281 862	-14 405 880
Årets avskrivningar	-830 577	-875 982
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 112 439</b>	<b>-15 281 862</b>
Mark	1 123 279	1 123 279
<b>Utgående värde mark</b>	<b>1 123 279</b>	<b>1 123 279</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 512 353</b>	<b>22 342 930</b>
Taxeringsvärden byggnader	39 366 000	39 366 000
Taxeringsvärden mark	9 519 000	9 519 000
	<b>48 885 000</b>	<b>48 885 000</b>

#### Not 5 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	31 185 200	31 185 200
	<b>31 185 200</b>	<b>31 185 200</b>

#### Not 6 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	2 299 168	2 685 732
	<b>2 299 168</b>	<b>2 685 732</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	1,65	2022-11-16	2 437 320
Stadshypotek	1,44	2023-03-01	967 965
Stadshypotek	1,54	2023-04-30	2 777 596
Stadshypotek	1,62	2023-09-30	1 082 340
Nordea	0,94	2024-04-17	299 800
Nordea	0,91	2024-09-18	1 929 215
Nordea	1,16	2024-11-20	2 270 900
Stadshypotek	0,91	2025-03-01	2 305 352
Stadshypotek	1,13	2025-03-30	2 699 246
Stadshypotek	0,74	2025-06-30	1 001 000
Stadshypotek	2,78	2025-10-30	1 132 352
Stadshypotek	1,22	2026-03-01	1 962 500
			<b>20 865 586</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 003 292

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Nästa års förväntade amortering är 595 972 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 885 726 kr.

Gävle den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Magnus Kindström

Gunnel Antesjö

Robert Bagge

Anna-Karin Jonsson

Lena Birgersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 14 pages before this page  
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

**Karl Magnus Kindström**

e49651f9-5130-4c70-8d41-c1e66f76ccbd - 2022-05-19 11:24:59 UTC +03:00  
BankID - 588abfa2-f947-4040-ae4a-83e1a63b5e5f - SE

**Gunnel Kristina Antesjö**

e49651f9-5130-4c70-8d41-c1e66f76ccbd - 2022-05-19 13:34:46 UTC +03:00  
BankID - b16bf1f0-d1b6-414a-8b43-8fa6452e3ab0 - SE

**ROBERT BAGGE**

cad591af-edc7-4147-9822-28ee88cc0bbf - 2022-05-19 14:39:09 UTC +03:00  
BankID - e7b63635-24b2-411e-bf48-d50a3a55d249 - SE

**Anna-Karin Jonsson**

60c5b88f-2932-49e7-8789-677b775767c8 - 2022-05-19 14:46:22 UTC +03:00  
BankID - 774074c7-e035-4eae-8b9f-9e3fcec7ea07 - SE

**LENA BIRGERSSON**

56a8c64d-bde1-4070-b92d-632480e99510 - 2022-05-19 15:29:01 UTC +03:00  
BankID - c80630a5-8002-4e52-b53f-d506d7f085d8 - SE

**FATIH ÖZCELIK**

cb1a7af1-6f32-4aee-b8f7-335946af9d77 - 2022-05-19 16:11:16 UTC +03:00  
BankID - 24d0b8ba-683c-4992-94d0-5cd664d93816 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende