

# 2023

## Årsredovisning

## Brf Hammarsmeden



# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelsen** ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

**Resultaträkningen** redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

*Intäkterna* i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

*Kostnaderna* i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

*Avskrivningar* - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

*Ränteintäkter och räntekostnader* visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

**Balansräkningen** beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

*Tillgångarna* i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

*Eget kapital* består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

*Fritt eget kapital* - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

*Skulder* som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskotts-inbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

**Kassaflödesanalysen** visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

**Tilläggsupplysningar (Noter)** skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

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

785000-3323

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Brf Hammarsmeden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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, lägenhetsfördelning och mark

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.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Den yttre fastighetsskötseln har utförts av JT Fastighetsservice och lokalvården har utförts av JT Städsservice.

#### 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 2022.

<b>Utförda underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
Ny beläggning på delar av våra asfalterade ytor	2023
Målnings - och plåtarbeten garage och täckta källarmedgångar	2023
Relining	2022
Tilläggsisolering vind	2022
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 1 589 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**

Dokumentet ”Välkommen till Hammarsmeden” har upgraderats och lämnats ut till varje medlem.

### Medlemsinformation

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

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-05-08 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Magnus Kindström	ledamot, ordförande
	Gunnel Antesjö	ledamot
	Robert Bagge	ledamot
	Anna-Karin Jonsson	ledamot
	Lena Birgersson	ledamot
Suppleant	Fredrik Halling	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

Valberedning Kjell Hallberg

### Stadgar

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 514	5 239	5 221	5 175	5 304
Resultat efter finansiella poster	-1 094	-2 716	-471	704	-353
Soliditet (%)	neg	1,0	10,0	11,4	8,4
Årsavgifter bostäder per kvm boyta	620	599	594	594	594
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,0	91,0	90,6	91,4	89,2
Värmekostnad per kvm totalyta	110	106	96	101	102
Elkostnad per kvm totalyta	91	67	42	40	49
Vattenkostnad per kvm totalyta	56	53	47	41	34
Energikostnad per kvm totalyta	257	226	185	182	185
Fastighetslån per kvm totalyta	2 692	2 767	2 537	2 610	2 739
Skuldsättning per kvm boyta	2 781	2 859	2 622	2 697	2 830
Skuldränta (%)	1,8	1,6	1,1	1,4	1,6
Sparande per kvm totalyta	116	142	224	233	218
Räntekänslighet (%)	4,5	4,8	4,4	4,5	4,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort en resultatmässig förlust innevarande år. I resultatet ingår avskrivningar med 826 398 kr och en större underhållskostnad för fastigheten. Exkluderar man avskrivningar och periodiskt underhåll blir resultatet positivt. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och det finns god förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	947 300	1 250	643 225	809 049	-2 715 585	<b>-314 761</b>
Avsättning underhållsfond			460 387	-460 387		<b>0</b>
Uttag underhållsfond			-1 103 612	1 103 612		<b>0</b>
Omföring av föregående års resultat:				-2 715 585	2 715 585	<b>0</b>
Årets resultat					-1 093 653	<b>-1 093 653</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>947 300</b>	<b>1 250</b>	<b>0</b>	<b>-1 263 311</b>	<b>-1 093 653</b>	<b>-1 408 414</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 263 312
årets förlust	-1 093 653
	<b>-2 356 965</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	197 091
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	263 296
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-460 387
i ny räkning överföres	-2 356 965
	<b>-2 356 965</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 514 021	5 239 315
Övriga rörelseintäkter		152 910	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 666 931</b>	<b>5 239 315</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 003 926	-6 341 302
Övriga externa kostnader		-403 943	-346 806
Personalkostnader		-115 296	-115 137
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-826 398	-830 577
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 349 563</b>	<b>-7 633 822</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-682 632</b>	<b>-2 394 507</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 166	893
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 187	-321 971
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-411 021</b>	<b>-321 078</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 093 653</b>	<b>-2 715 585</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 093 653</b>	<b>-2 715 585</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 093 653</b>	<b>-2 715 585</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	19 855 378	20 681 776
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 855 378</b>	<b>20 681 776</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 855 378</b>	<b>20 681 776</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 762	27 594
Övriga fordringar		15 414	13 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		194 608	203 640
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>231 784</b>	<b>245 231</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 804 944	2 656 200
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 804 944</b>	<b>2 656 200</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 036 728</b>	<b>2 901 431</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 892 106</b>	<b>23 583 207</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</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		0	643 225
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>948 550</b>	<b>1 591 775</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 263 312	809 048
Årets resultat		-1 093 653	-2 715 585
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 356 965</b>	<b>-1 906 537</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 408 415</b>	<b>-314 762</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	15 326 335	17 518 249
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 326 335</b>	<b>17 518 249</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 809 807	5 238 865
Leverantörsskulder		527 415	548 776
Skatteskulder		81 048	45 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		555 916	546 417
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 974 186</b>	<b>6 379 720</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 892 106</b>	<b>23 583 207</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 093 653	-2 715 585
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		826 398	830 577
Betald skatt		33 969	46 865
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-233 286</b>	<b>-1 838 143</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		5 832	-15 490
Förändring av kortfristiga fordringar		9 032	-29 315
Förändring av leverantörsskulder		-21 361	287 625
Förändring av kortfristiga skulder		9 498	60 828
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-230 285</b>	<b>-1 534 495</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	2 500 000
Amortering av lån		-620 972	-608 472
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-620 972</b>	<b>1 891 528</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-851 257</b>	<b>357 033</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	6		
Likvida medel vid årets början		2 656 200	2 299 168
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 804 943</b>	<b>2 656 201</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för 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

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten och bredband.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).



## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 932 948	4 765 491
Hyror garage	117 450	105 200
Hyror parkering	164 329	125 400
Gemensamhetsel	263 319	212 955
Överlåtelse- och pantsättningsavgift, kravavgifter	23 504	16 339
Övriga intäkter	12 471	13 930
	<b>5 514 021</b>	<b>5 239 315</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	127 728	140 878
Periodiskt underhåll	1 372 771	3 054 055
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	494 910	516 413
Uppvärmningskostnad	906 160	875 545
Vatten & avloppsavgifter	462 294	436 510
Elavgifter	746 623	549 009
Renhållning	204 175	189 074
Snöröjning	253 066	196 686
Förbrukningsinventarier/material	35 101	2 569
Försäkring fastighet	89 171	83 088
Kabel-tv,bredband,IP-telefoni	109 958	99 111
Fastighetsskatt	201 970	198 364
	<b>5 003 927</b>	<b>6 341 302</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-16 943 016	-16 112 439
Årets avskrivningar	-826 398	-830 577
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 769 414</b>	<b>-16 943 016</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>19 855 378</b>	<b>20 681 776</b>
Taxeringsvärden byggnader	52 407 000	52 407 000
Taxeringsvärden mark	13 290 000	13 290 000
	<b>65 697 000</b>	<b>65 697 000</b>

### Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	31 185 200	31 185 200
	<b>31 185 200</b>	<b>31 185 200</b>

### Not 6 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea	1 804 944	2 656 200
	<b>1 804 944</b>	<b>2 656 200</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	0,94	2024-04-17	129 800
Nordea	0,91	2024-09-18	1 729 215
Nordea	1,16	2024-11-20	2 165 300
Nordea	3,94	2024-11-20	2 377 320
Stadshypotek	0,91	2025-03-01	2 105 352
Stadshypotek	1,13	2025-03-30	2 635 246
Stadshypotek	0,74	2025-06-30	945 000
Stadshypotek	1,22	2026-03-01	1 862 500
Stadshypotek	2,40	2026-03-30	2 462 500
Stadshypotek	4,06	2026-04-30	2 657 596
Stadshypotek	3,91	2028-06-01	937 957
Stadshypotek	4,64	2026-09-30	1 022 340
Stadshypotek	2,78	2025-10-30	1 106 016
			<b>22 136 142</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			6 754 807

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

Nästa års förväntade amortering är 620 972 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 19 326 482 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

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 14 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

**Karl Magnus Kindström**

11a4fc23-32f9-43f1-ac4d-813e7aeb6325 - 2024-04-23 14:23:13 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - c9b215a3-28d4-4df1-bf2c-148078584bb9 - SE

**Gunnel Kristina Antesjö**

3c19a01c-1415-4af5-9582-2e97991caeb2 - 2024-04-23 14:28:47 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 2412a0fc-4bf1-45d5-9ae9-5099a5765812 - SE

**ROBERT BAGGE**

cdb551d1-58a2-478f-8369-19f1b8687d9c - 2024-04-24 10:16:16 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - d32f05bf-c85b-428c-87a0-3f0c70e2000e - SE

**Anna-Karin Jonsson**

8df47af6-58ce-42f6-8416-216dc6691285 - 2024-04-24 18:32:59 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - b8514cdd-fa29-446c-9d97-5a79e1d1168d - SE

**LENA BIRGERSSON**

c3a6c0d1-bae2-42ec-ace8-a6125d2fd7fd - 2024-04-25 13:42:54 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 18032011-8fab-43c2-a107-f754e89941be - SE

**JOANNA KRISTIN ULIN**

1dc6a94b-b2f4-4d9d-b354-a04a1c33b623 - 2024-04-25 14:45:40 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 29181f6a-b748-4e51-bd67-13b611c59259 - 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hammarsmeden  
Org.nr. 785000-3323

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hammarsmeden för år 2023.

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 2023 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *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*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



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

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hammarsmeden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### ***Revisorers 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 13:43

SENT BY OWNER:

Joanna Ulin • 22.04.2024 09:14

DOCUMENT ID:

HylurCFQ-C


ENVELOPE ID:

S1IPH0K7ZA-HylurCFQ-C

DOCUMENT NAME:

Brf Hammarsmeden Revisionsberättelse 2023.pdf  
4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN joanna.ulin@ess2.se	 Signed Authenticated	25.04.2024 13:43 25.04.2024 13:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22) IP: 89.189.201.249

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# CASTOR

---

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor