

Årsredovisning

för

Brf Hammarsmeden

785000-3323

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Hammarsmeden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Utförda underhållsåtgärder	År
Ny beläggning på delar av våra asfalterade ytor	2023
Målnings - och plåtarbeten garage och täckta källarnedgångar	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 Hillmanskroken 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 1 630 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

Utifrån gällande underhållsplan har taket på Hillmanskroken 3 renoverats under 2024 med ett nytt takskikt. Garantitid för material och arbete är 20 år.Under 2025 kommer taken på resterande tre hus att genomgå renovering med sammamaterial och garantitid.

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 2024-05-13 haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

Valberedning Kjell Hallberg

Stadgar

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 896	5 514	5 239	5 221	5 175
Resultat efter finansiella poster	-1 398	-1 094	-2 716	-471	704
Soliditet (%)	neg	neg	1,0	10,0	11,4
Årsavgifter bostäder per kvm boyta	656	620	599	594	594
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,5	87,0	91,0	90,6	91,4
Energikostnad per kvm totalyta	249	257	226	185	182
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 798	2 692	2 767	2 537	2 610
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 891	2 781	2 859	2 622	2 697
Skuldränta (%)	2,2	1,8	1,6	1,1	1,4
Räntekänslighet (%)	4,4	4,5	4,8	4,4	4,5
Sparande per kvm totalyta	147	116	142	224	233

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	0	-1 263 311	-1 093 653	-1 408 414
Avsättning underhållsfond			460 387	-460 387		0
Uttag underhållsfond			-460 387	460 387		0
Omföring av föregående års resultat:				-1 093 653	1 093 653	0
Årets resultat					-1 398 225	-1 398 225
Belopp vid årets utgång	947 300	1 250	0	-2 356 964	-1 398 225	-2 806 639

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 356 965
årets förlust	-1 398 225
	-3 755 190

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	-3 755 190
	-3 755 190

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 896 336	5 514 021
Övriga rörelseintäkter		0	152 910
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 896 336	5 666 931
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 424 596	-5 003 926
Övriga externa kostnader		-409 645	-403 943
Personalkostnader		-115 296	-115 296
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-826 398	-826 398
Summa rörelsekostnader		-6 775 935	-6 349 563
Rörelseresultat		-879 599	-682 632
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 636	15 166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 261	-426 187
Summa finansiella poster		-518 625	-411 021
Resultat efter finansiella poster		-1 398 224	-1 093 653
Resultat före skatt		-1 398 224	-1 093 653
Årets resultat		-1 398 225	-1 093 653

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4, 5

19 028 980

19 855 378

Summa materiella anläggningstillgångar

19 028 980

19 855 378

Summa anläggningstillgångar

19 028 980

19 855 378

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 797

21 762

Övriga fordringar

21 396

15 414

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

197 761

194 608

Summa kortfristiga fordringar

222 954

231 784

Kassa och bank

Kassa och bank

2 067 058

1 804 944

Summa kassa och bank

2 067 058

1 804 944

Summa omsättningstillgångar

2 290 012

2 036 728

SUMMA TILLGÅNGAR

21 318 992

21 892 106

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

948 550

948 550

Summa bundet eget kapital

948 550

948 550

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 356 965

-1 263 312

Årets resultat

-1 398 225

-1 093 653

Summa fritt eget kapital

-3 755 190

-2 356 965

Summa eget kapital

-2 806 640

-1 408 415

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

14 516 408

15 326 335

Summa långfristiga skulder

14 516 408

15 326 335

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8 491 522

6 809 807

Leverantörsskulder

409 796

527 415

Skatteskulder

37 343

81 048

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

670 563

555 916

Summa kortfristiga skulder

9 609 224

7 974 186

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 318 992

21 892 106

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 398 225	-1 093 653
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		826 398	826 398
Betald skatt		-49 687	33 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-621 514	-233 286
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		17 965	5 832
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 153	9 032
Förändring av leverantörsskulder		-117 619	-21 361
Förändring av kortfristiga skulder		114 647	9 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-609 674	-230 285
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		871 788	-620 972
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		871 788	-620 972
Årets kassaflöde		262 114	-851 257
Likvida medel vid årets början	6		
Likvida medel vid årets början		1 804 944	2 656 200
Likvida medel vid årets slut		2 067 058	1 804 943

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 220 678	4 932 948
Hyror garage	116 100	117 450
Hyror parkering	171 000	164 329
Gemensamhetsel	361 169	263 319
Överlåtelse- och pantsättningsavgift, kravavgifter	17 832	23 504
Övriga intäkter	9 558	12 471
	5 896 337	5 514 021

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	365 237	127 728
Periodiskt underhåll	1 595 690	1 372 771
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	491 170	494 910
Uppvärmningskostnad	936 596	906 160
Vatten & avloppsavgifter	534 561	462 294
Elavgifter	578 867	746 623
Renhållning	201 623	204 175
Snöröjning	284 261	253 066
Förbrukningsinventarier/material	5 569	35 101
Försäkring fastighet	98 002	89 171
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	131 051	109 958
Fastighetsskatt	201 970	201 970
	5 424 597	5 003 927

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 501 513	36 501 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 501 513	36 501 513
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 769 414	-16 943 016
Årets avskrivningar	-826 398	-826 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 595 812	-17 769 414
Mark	1 123 279	1 123 279
Utgående värde mark	1 123 279	1 123 279
Utgående redovisat värde	19 028 980	19 855 378
Taxeringsvärden byggnader	52 407 000	52 407 000
Taxeringsvärden mark	13 290 000	13 290 000
	65 697 000	65 697 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	31 185 200	31 185 200
	31 185 200	31 185 200

Not 6 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	1 067 058	1 804 944
Handelsbanken	1 000 000	0
	2 067 058	1 804 944

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	0,94	2024-04-17	0	129 800
Nordea	0,91	2024-09-18	0	1 729 215
Nordea	1,16	2024-11-20	0	2 165 300
Nordea	3,94	2024-11-20	0	2 377 320
Stadshypotek	0,91	2025-03-01	2 005 352	2 105 352
Stadshypotek	1,13	2025-03-30	2 603 246	2 635 246
Stadshypotek	0,74	2025-06-30	917 000	945 000
Stadshypotek	1,22	2026-03-01	1 812 500	1 862 500
Stadshypotek	2,40	2026-03-30	2 437 500	2 462 500
Stadshypotek	4,06	2026-04-30	2 597 596	2 657 596
Stadshypotek	3,91	2028-06-01	922 953	937 957
Stadshypotek	4,64	2026-09-30	992 340	1 022 340
Stadshypotek	2,78	2025-10-30	1 092 848	1 106 016
Stadshypotek	2,960	2025-10-30	1 500 000	0
Stadshypotek	2,990	2028-12-01	2 599 945	0
Stadshypotek	2,970	2027-12-01	3 526 650	0
			23 007 930	22 136 142
Kortfristig del av långfristig skuld			8 491 522	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 871 788 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 18 648 990 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