

2024

Årsredovisning Brf Hammarsmeden



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 Städservice.

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
Relining dagvatten Hillmanskroken 3	2024
Ny takbeläggning Hillmanskroken 3	2024
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.
Avgiftshöjning om 3% from 20240701.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 144 och vid räkenskapsårets slut 142.

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.
Avgiftsöjning om 5% from 20250101.

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

6

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

14 586 944

15 326 335

Summa långfristiga skulder

14 586 944

15 326 335

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8 420 986

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

9 538 688

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

Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av lån	-628 212	-620 972

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

871 788 -620 972

Årets kassaflöde

262 114 -851 257

Likvida medel vid årets början

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
Likvida medel		
Nordea	1 061 976	1 382 143
Nordea sparkonto	5 083	422 801
Nordea fasträntekonto	1 000 000	0
	2 067 059	1 804 944

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	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			8 420 986	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 505 708 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 479 390 kr.

Gävla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Magnus Kindström

Gunnel Antesjö

Robert Bagge

Anna-Karin Jonsson

Fredrik Halling

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

This documents 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

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Hammarsmeden

fdf4fb8b-8def-4f4d-ad39-41f97402d448 - 2025-04-15 16:31:14 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0e2cfee5-e400-407a-8463-d6567ef33fae - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Gunnel Kristina Antesjö

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Hammarsmeden

3b225b61-f005-418b-92c3-b607d35a2168 - 2025-04-15 18:14:04 UTC +03:00

BankID / Freja eID - a309d435-0ac9-444b-b974-e2e3375cdb36 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ROBERT BAGGE

7157f0ed-bc51-4533-bb1b-95558057269d - 2025-04-15 18:41:10 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b970f96b-7d41-4733-a3ab-21075e99d97a - SE

Anna-Karin Jonsson

971a783d-7450-4105-b452-ac52e0e98d42 - 2025-04-15 18:56:34 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 45263577-e7dc-4390-9b11-2c41c66610e2 - SE

FREDRIK ERICH J HAIDACHER HALLING

0073ced7-d2fc-4981-aa4c-1ccba3e57b0c - 2025-04-15 20:24:50 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9ee3414d-d503-4b0a-83fd-dd644d5b62a1 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

1809a45e-ae2f-48ba-ad6c-35eac1eb62d6 - 2025-04-16 15:54:37 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 172d0ee6-5678-4bcd-aafa-8d04b71453eb - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	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 2024.

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 2024 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 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. Risker 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.04.2025 14:54

SENT BY OWNER:
Joanna Ulin • 16.04.2025 08:14

DOCUMENT ID:
rJGEJsThRkx

ENVELOPE ID:
B1xQki6hAJg-rJGEJsThRkx

DOCUMENT NAME:
Brf Hammarsmeden Revisionsberättelse 2024.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN	 Signed	16.04.2025 14:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.uln@ess2.se	Authenticated	16.04.2025 14:53	Low	IP: 89.189.201.248

* 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



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

Till styrelsen för

Brf Hammarsmeden

RevisionsPM avseende räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31

Allmänt

Bokföring, bokslut och årsredovisning har upprättats av Förvaltnings AB Castor. Nedan följer några kommentarer kring frågor som uppstått i revisionen.

Förvaltning

Underhållsfond

Enligt den underhållsplan som inkommit till revision planeras omedelbara underhållsplaner på 2,5 Mkr (åren 2022-2024) ,kortsiktiga underhållsplaner på 6 Mkr (åren 2025-2027) och långsiktiga underhållsplaner på 6,9 Mkr (åren 2028-2032).

Utgående balans på underhållsfonden 2024-12-31 är 0 kronor. Givet årets resultatdisposition och att man fortsätter med samma avsättning de kommande åren, kommer medlen i underhållsfonden inte att räcka för att täcka framtida underhållsplaner. Styrelsen bör därför göra en översyn hur föreningen ska finansiera de kommande underhållskostnaderna.

Jag vill nämna om att enligt den remiss som just nu ligger ute (beslut väntas av bokföringsnämnden under andra kvartalet 2025), så kan bostadsrättsföreningen komma att behöva övergå till redovisningsregelverket K3 från det räkenskapsår som påbörjas från 1 januari 2026, vilket förmodligen kommer innebära för föreningen att fler investeringar kan aktiveras som anläggningstillgångar jämfört med tidigare. Det innebär att en del av åtgärderna som planeras i föreningens underhållsplan inte kommer belasta resultaträkningen i fullt lika stor utsträckning. Jag ser också att ni på styrelsemöte 2025-03-31 på nya räkenskapsåret beslutat att övergå till K3 regelverket.

Jag rekommenderar;

Att styrelsen ser över och planerar för hur de kommande årens underhållsutgifter ska finansieras, om t.ex. en avgiftshöjning eller ny låneupptagning behöver ske.

Resultat

Föreningen har under åren 2023 och 2024 haft höga underhållskostnader, med följden att föreningen gjort större förluster och redovisar ett negativt eget kapital. För en utomstående läsare av årsredovisningen kan detta tolkas som om föreningen har ekonomiska problem. Enligt det regelverk (K2, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag) som föreningen tillämpar i dagsläget är det tillåtet att skriva upp en fastighet till ett maximalt värde som motsvarar fastighetens taxeringsvärde (10 kap 42§) och enligt det regelverk (K3, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning) som föreningen beslutat att tillämpa för bokslutet 2025 och framåt så är det tillåtet att skriva upp en fastighet om denna på balansdagen har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde (4 kap. 6§ ÅRL). I årsredovisningen för år 2024 redovisas byggnader och mark till 19 028 980 kr, fastigheten har ett taxeringsvärde om 65 697 000 kr. Det finns därmed utrymme för uppskrivning av föreningens fastighet, vilket skulle återställa det egna kapitalet och förbättra föreningens soliditet. Detta skulle ge läsare av årsredovisningen (såsom medlemmar, potentiella medlemmar och kreditinstitut) en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning

Övrigt

Behandling av revisions-PM

Jag rekommenderar styrelsen att hantera denna PM på styrelsemöte under innevarande räkenskapsår samt att åtgärder kring ovanstående noteringar protokollförs. Detta för att underlätta kommande års revision samt att dokumentera styrelsens arbete och ansvarstagande enligt Bostadsrättslagen

Sundsvall 2025-04-16

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 08:22

SENT BY OWNER:

Joanna Ulin · 16.04.2025 08:12

DOCUMENT ID:

SyqUqp3C1I

ENVELOPE ID:

SktlqanR1I-SyqUqp3C1I

DOCUMENT NAME:

Revisions PM BRF Hammarsmeden 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN	 Signed	16.04.2025 08:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.uln@ess2.se	Authenticated	16.04.2025 08:21	Low	IP: 89.189.201.248

* 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