

2025

Årsredovisning

Brf Hammarsmeden

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

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 förskottsinsbetalda 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

2025

Styrelsen för Brf Hammarsmeden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 från och med 2025 en underhållsplan på 50år för fastigheterna . Underhållsplanen beskriver status för föreningens fastigheter och vilka underhållsåtgärder som behöver göras.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Relining dagvatten Hillmansgatan 15	2025
Ny takbeläggning Hillmansgatan 15	2025
Ny takbeläggning Hillmanskroken 5 & 7	2025
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 bopningssystem till tvättstugorna	2017
Installation av passersystem med porttelefoni	2017
OVK-besiktning	2016
Renovering tvättstugan på Hillmansgatan 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 1 724 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 115	5 896	5 514	5 239	5 221
Resultat efter finansiella poster	270	-1 398	-1 094	-2 716	-471
Soliditet (%)	0,0	neg	neg	1,0	10,0
Årsavgifter bostäder per kvm boyta	699	656	620	599	594
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,0	88,5	87,0	91,0	90,6
Energikostnad per kvm totalyta	292	249	257	226	185
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 977	2 798	2 692	2 767	2 537
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 076	2 891	2 781	2 859	2 622
Skuldränta (%)	2,7	2,2	1,8	1,3	1,3
Räntekänslighet (%)	4,4	4,4	4,5	4,8	4,4
Sparande per kvm totalyta	125	147	116	142	224

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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	-2 356 964	-1 398 225	-2 806 639
Avsättning underhållsfond			460 387	-460 387		0
Uttag underhållsfond			-460 387	460 387		0
Omföring av föregående års resultat:				-1 398 225	1 398 225	0
Årets resultat					270 115	270 115
Belopp vid årets utgång	947 300	1 250	0	-3 755 189	270 115	-2 536 524

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 755 189
årets vinst	270 115
	-3 485 074

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	229 659
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	263 296
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-50 000
i ny räkning överföres	-3 928 029
	-3 485 074

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	6 115 354	5 896 336
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 115 354	5 896 336
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 880 732	-5 424 596
Övriga externa kostnader		-421 698	-409 645
Personalkostnader		-140 100	-115 296
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-707 943	-826 398
Summa rörelsekostnader		-5 150 473	-6 775 935
Rörelseresultat		964 881	-879 599
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105	7 636
Räntekostnader och liknande resultatposter		-694 871	-526 261
Summa finansiella poster		-694 766	-518 625
Resultat efter finansiella poster		270 115	-1 398 224
Resultat före skatt		270 115	-1 398 224
Årets resultat		270 115	-1 398 225

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 4, 5 22 036 603 19 028 980

Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar 6 120 927 0

Summa materiella anläggningstillgångar 22 157 530 19 028 980

Summa anläggningstillgångar 22 157 530 19 028 980

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 10 397 3 797

Övriga fordringar 4 274 21 396

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 182 992 197 761

Summa kortfristiga fordringar 197 663 222 954

Kassa och bank

Kassa och bank 7 989 435 2 067 058

Summa kassa och bank 989 435 2 067 058

Summa omsättningstillgångar 1 187 098 2 290 012

SUMMA TILLGÅNGAR 23 344 628 21 318 992

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		948 550	948 550
Summa bundet eget kapital		948 550	948 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 755 189	-2 356 965
Årets resultat		270 115	-1 398 225
Summa fritt eget kapital		-3 485 074	-3 755 190
Summa eget kapital		-2 536 524	-2 806 640
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	16 426 578	14 586 944
Summa långfristiga skulder		16 426 578	14 586 944
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 055 644	8 420 986
Leverantörsskulder		474 156	409 796
Skatteskulder		21 111	37 343
Övriga skulder		358	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		903 305	670 563
Summa kortfristiga skulder		9 454 574	9 538 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 344 628	21 318 992

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	270 115	-1 398 225
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	707 943	826 398
Betald skatt	890	-49 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	978 948	-621 514
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-6 600	17 965
Förändring av kortfristiga fordringar	14 769	-3 153
Förändring av leverantörsskulder	64 360	-117 619
Förändring av kortfristiga skulder	233 100	114 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 284 577	-609 674
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 836 492	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 836 492	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	1 500 000
Amortering av lån	-525 708	-628 212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 474 292	871 788
Årets kassaflöde	-1 077 623	262 114
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 067 058	1 804 944
Likvida medel vid årets slut	989 435	2 067 058

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024-2025 enligt K3s principer.

Eftersom olika redovisningsprinciper har tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, kan det innebära bristande jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

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:

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder, 5-120 år. De olika komponenternas återstående avskrivningstid vid bytet till K3 är:

Stomme	120 år
Stammar	50 år
El	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Tak	60 år
Ventilation	20 år
Dörrar	25 år
Inre UH	100 år
Styr och övervakning	25 år
Restpost	50 år
Balkonger	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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 562 660	5 220 678
Hyror garage	118 350	116 100
Hyror parkering	170 700	171 000
Gemensamhetsel	79 039	361 169
Överlåtelse- och pantsättningsavgift, kravavgifter	21 433	17 832
Övriga intäkter	8 706	9 558
Bredband	154 466	0
	6 115 354	5 896 337

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	166 597	365 237
Periodiskt underhåll	50 000	1 595 690
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	496 167	491 170
Uppvärmningskostnad	1 184 273	936 596
Vatten & avloppsavgifter	611 076	534 561
Elavgifter	608 121	578 867
Renhållning	199 621	201 623
Snöröjning	122 073	284 261
Förbrukningsinventarier/material	11 785	5 569
Försäkring fastighet	100 678	98 002
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	105 587	131 051
Fastighetsskatt	224 754	201 970
	3 880 732	5 424 597

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 501 513	36 501 513
Anskaffningar	3 715 566	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 217 079	36 501 513
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 595 812	-17 769 414
Årets avskrivningar	-707 943	-826 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 303 755	-18 595 812
Mark	1 123 279	1 123 279
Utgående värde mark	1 123 279	1 123 279
Utgående redovisat värde	22 036 603	19 028 980
Taxeringsvärden byggnader	61 434 000	52 407 000
Taxeringsvärden mark	15 119 000	13 290 000
	76 553 000	65 697 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	31 185 200	31 185 200
	31 185 200	31 185 200

Not 6 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
årets nedlagda kostnader	120 927	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 927	0
Utgående redovisat värde	120 927	0

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea	984 338	1 061 976
Nordea sparkonto	5 098	5 083
Nordea fasträntekonto	0	1 000 000
	989 436	2 067 059

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,820	2029-03-01	1 905 352	2 005 352
Stadshypotek	3,420	2029-03-30	2 571 246	2 603 246
Stadshypotek	2,940	2030-06-30	2 869 000	917 000
Stadshypotek	1,22	2026-03-01	1 762 500	1 812 500
Stadshypotek	2,40	2026-03-30	2 412 500	2 437 500
Stadshypotek	4,06	2026-04-30	2 537 596	2 597 596
Stadshypotek	3,91	2028-06-01	907 949	922 953
Stadshypotek	4,64	2026-09-30	962 340	992 340
Stadshypotek	2,630	2027-10-30	1 079 680	1 092 848
Stadshypotek	2,630	2027-10-30	1 470 000	1 500 000
Stadshypotek	2,990	2028-12-01	2 547 945	2 599 945
Stadshypotek	2,970	2027-12-01	3 456 114	3 526 650
			24 482 222	23 007 930
Kortfristig del av långfristig skuld			8 055 644	8 420 986

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

Nästa års förväntade amortering är 545 708 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 753 682 kr.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-20.

Gävle 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

Karl Magnus Kindström

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

410c1e76-7b34-403a-ac68-a5c7cce6ee19 - 2026-03-24 10:20:49 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 64900665-d927-41a1-a342-4fb8c27b1178 - SE

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

Gunnel Kristina Antesjö

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

108f8914-84db-4fa9-b619-75cd7121dcbe - 2026-03-24 12:10:35 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 83fb77bb-cde1-41ad-bfa1-b6cf5864b36f - SE

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

ROBERT BAGGE

f126fb2a-44a0-44ff-8c99-3d5464607d80 - 2026-03-26 15:55:52 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 6e8cf065-8496-4d64-8ca3-45785931689d - SE

FREDRIK ERICH J HAIDACHER HALLING

13d10612-4ad6-4dc3-bce0-97e30a7adb04 - 2026-03-26 17:22:35 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 71467025-74a2-4290-80cf-41684ff738e1 - SE

Anna-Karin Jonsson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Hammarsmeden

f2df5e7a-50d3-4178-b9b9-b842cde1e9e5 - 2026-03-26 21:22:21 UTC +02:00

BankID / Freja eID - dfd33f4b-6af6-4d9f-93db-a4f757473a58 - SE

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

JOANNA KRISTIN ULIN

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

b9c8e1f0-2014-482b-9058-bc26fa9507f7 - 2026-03-27 09:09:01 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 48af356c-7c2e-4d08-9782-618e6bcfe7ba - SE

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

authority to sign

asemavaltuuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmittekningsrätt

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 2025.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2025 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

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Hammarsmeden Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma: ef3bf246adaddfdc47c677e563bb34aa23888d701bbd4ecaaeee96db3e8336e0
Skickad: 2026-03-24 kl 08:31

Signaturer



Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-27 kl 08:08

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

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