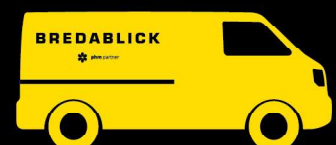


Bostadsrättsföreningen Hammarö Sjästad

Årsredovisning 2024

BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Hammarö Sjästad

Org.nr: 769627-9020

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hammarö Sjöstad, 769627-9020, med säte i Hammarö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-30 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen är registrerad för moms.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Carl Arne Leike
Ledamot	Bo Weimers
Ledamot	Ingrid Sandström
Ledamot	Kerstin Magnusson
Ledamot	Turid Amundsen
Suppleant	Katarzyna Kaczynska
Suppleant	Monica Johansson

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2026
2025
2025
2026
2026

Revisor

Auktoriserad revisor	Peter Rosengren
Revisorssuppleant	Pontus Eriksson

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Marianne Lindberg
Inger Axelsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Carl Arne Leike, Turid Amundsen och Kerstin Magnusson, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hammarö Mörmon 1:3 i Hammarö kommun med därpå uppförda byggnader med 58 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 2009. Fastighetens adresser är Tallvägen 4 och 6.

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt och 20 garageplatser samt 38 parkeringsplatser, varav 24 st med eluttag med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
16	28	8	6

Total tomtarea: 9 104 kvm

Total bostadsarea: 4 220 kvm

Total garagearea: 300 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2016-03-04.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Teknisk förvaltning	HSB Värmland
Städning	Fixar Rent i Sverige
TV, Bredband och Telefoni	Tele2
Fjärrvärme	Hammarö Energi
Elavtal avseende volym	Karlstad Energi
Serviceavtal hissar	Nordic Lift Tech
Serviceavtal ventilation	Klimat och VVS-teknik

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 132 422 kr (43 607 kr 2023) och planerat underhåll för 93 875 kr (137 684 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

2024 avser underhållskostnaderna i not 4 inköp av utrustning och material för linjemålning av P-platser samt genomgång och underhåll av vattenledningarna i samtliga lägenheter.

Utöver ovan underhållskostnader har föreningen under året investerat i laddstolpar för elbilar samt ny belysning över parkeringsytor och gångstråk. Laddstolparna bokförs som ett pågående projekt i balansräkningens not 8. Belysningsinstallationen per årets slut är aktiverat som en ny installation och framgår i balansräkningens not 10.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en trettioårig underhållsplan som upprättades 2018-03-21 och digitaliserades 2022 av KSV Consulting AB. Underhållsplanen uppdaterades även under 2024.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 939 052 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 223 kr per kvm boyta.



Planerade underhållsåtgärder

År

Ommålning väggar och tak av trapphus och entréer	2025
Ommålning räcken och ledstänger trapphus och entréer	2025
Ommålning linjer parkeringsplatser	2025
Tvätt av norra fasaden Tallvägen 6	2025
Ev. byte av elmätare	2030
Ev. byte av låssystem	2030
Ev. byte av hiss	2030
Ommålning Taksprång,	2030
Byte plasttak över inglasade balkonger	2030
Ev. byte snörasskydd över plasttak	2030
Ev. byte ståndsivor	2030

Tidigare utfört underhåll

År

Anläggning av ny parkeringsplats	2023
Hissrenovering på Tallvägen 4	2023
Inköp och montering av 2 st hjärtstartare	2023
Takbesiktning	2023
Byggnation av trädäck vid befintliga uteplatser	2022
Service av inglasade balkonger	2022
Underhåll och flytt av ventilationsutrustning	2022
Installation av ny belysning på förråd	2022
Översyn av brandvarnare	2022
Målning av trapphusentré	2021
OVK-besiktning	2021
Radonmätning	2020
Linjemålning av parkeringsplatser	2018
Målning av garage-, förråd och återvinningsbyggnader	2018
Energideklaration	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-04-09. Styrelsen har under året hållit åtta ordinarie och fem extra styrelsemöten samt ett informationsmöte.

Informationsmötet initierades av att medlemmar i föreningen önskade mer information om våra laddstolpar och vår nya utomhusbelysning. Informationsmötet genomfördes den 31 augusti 2024 vid vår pergola.

Två städdagar har genomförts av arbets- och trädgrundsgruppen under verksamhetsåret i april och oktober 2024, samt två övriga medlemsträffar: sommarkalas och adventsmingel.



Styrelsens ord

Styrelsen låter meddela att man förutom löpande återkommande verksamhetsfrågor under sina styrelsemöten har behandlat nedan frågor i urval:

- Avfallshantering – Nya regler för hantering av avfall har införts.
- Dokumenthantering – Ny digital plattform som inneburit nya arbetssätt och hantering av styrelsens dokument.
- Kranar för vattenavstängning – Kranarna har kontrollerats och justerats i samtliga lägenheter.
- Elavtal – Föreningens strategi är att teckna rörligt elavtal med månadspris under den varma delen av året och fast elavtal med halvårspris under den kalla delen av året.
- Huvudnycklar – Dessa har destruerats. Till lägenheterna finns nu endast lägenhetsinnehavarens nycklar.
- Nyckelförvaring – Olika gemensamma nycklar i föreningen förvaras nu i ett förvaringsskåp tillsammans med nyckelkvittenser.
- Utomhusbelysning – LED-lampor, ny armatur, ny hög stolpe, ny placering och injustering pga. starkt ljus in i lägenheter.
- Laddstolpar – Två laddstolpar med fyra laddplatser har installerats. Tjänsteavtal är tecknat med företaget Waybler.
- Lån – Har omplacerats från SBAB till Nordea med lägre ränta.
- Hissen i hus 4 – Var ur funktion pga. trasigt kretskort. Detta är nu bytt.
- Fastighetsbesiktning – Samtliga byggnader och utomhusmiljön har okulärbesiktats.
- Gräsklippning och snöröjning – Kalkning av gräsytor har genomförts.
- Styrelsen har haft möte med HSB hur vi önskar att skötseln av vår utomhusmiljö ska fungera.
- Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) – Har genomförts utan anmärkning.
- Tröskelkil – Tröskelkilar har monterats i ingångarna till hus 4 och 6.
- Tröskel förråd 6 – Minskad höjd på tröskel till förråd 6 har utförts.
- Blomsteräng – Två gräsytor har gjort om till ängar. Skylt har satts upp vid södra ängen.
- Gästparkerings – Vi har skyltat vid vår gästparkerings och anlitat Securitas för kontroll av parkerade bilar där.
- Budget för 2025 – Diskussion och revidering av budgetförslag. Omplacering och omförhandling av våra lån innebar bl.a. att vi inte kommer att genomföra den planerade avgiftshöjningen på 8% för 2025. I enlighet med föreningens ekonomiska strategi kommer vi extraamortera på våra lån i samband med kommande villkorsändringsdagar under året.
- Möte med Brf Utsikten – Genomgång av tomtgräns. Inspektion av Brf Utsiktens skyddsrum.

Förutom det goda arbete som arbets- och trädgårdsgruppen utför är det många medlemmar som på olika sätt engagerar sig i vår förening; i form av både praktiska insatser och genom att ge styrelsen förslag, lämnar synpunkter, svarar raskt på våra enkäter, kommer med idéer och ställer frågor. Allt detta bidrar till att vår förening håller fin kvalitet och god utveckling.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 3 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 80 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 81 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 20 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att lämna avgifterna oförändrade. Detta beslut är grundat i ett noggrant budgetarbete där man landat i slutsatsen att föreningen med nuvarande avgiftsnivå kommer kunna täcka sina kommande löpande drift- och räntekostnader samt ha höjd för de uppskattade årliga underhållskostnaderna (avsättning till underhållsfond). Detta i enlighet med föreningens ekonomiska strategi.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 211 kr/mån för tv, bredband och telefoni.

Dessutom har föreningen avläsning av el vilket debiteras respektive lägenhet efter förbrukning.

Hemsida

Föreningens hemsida nås via <https://brfhammarosjostad.bostadsraterna.se/>

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på - 34 357 kr för 2024. Resultatet är negativt med hänsyn till, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 860 724 kr samt gjorda underhållsinsatser uppgående till 93 875 kr.

Vänder man tillbaka dessa kostnadsposter uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 920 242 kr.

Då föreningen trots årets bokföringsmässiga förlust har en betryggande soliditet och en tillfredsställande likviditet bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen bedömer heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	4 316	3 849	3 271	3 309
Resultat efter finansiella poster, tkr	-34	74	-32	285
Förändring av underhållsfond, tkr	845	783	736	874
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-19	152	92	272
Sparande kr/kvm	204	237	220	256
Soliditet (%)	59	59	58	57
Årsavgift kr/kvm för bostadsrätt	978	846	732	731
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	95	95	93
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	908	757	688	688
Driftkostnad kr/kvm	392	375	327	311
Energikostnad kr/kvm	251	255	224	213
Ränta kr/kvm	274	157	91	85
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	208	204	200	196
Skuldsättning kr/kvm	8 524	8 620	8 914	9 175
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	9 130	9 233	9 548	9 827
Räntekänslighet (%)	9.34	10.91	13.05	13.45
Snittränta (%)	3.21	1.82	1.02	0.92

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1. Detta innefattar bl.a att i årsavgiften inkluderas alla obligatoriska avgifter som till exempel bredband/tv-kostnader och elavläsningar.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har bostadsarea samt garagearea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster vilket vidarefaktureras efter respektive lägenhetsinnehavares faktiska förbrukning.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	55 494 753	3 011 053	- 1 978 922	74 028
Disposition enligt föreningsstämma			74 028	-74 028
Avsättning till underhållsfond		939 052	-939 052	
Ianspråktagande av underhållsfond		-93 875	93 875	
Årets resultat				- 34 357
Vid årets slut	55 494 753	3 856 230	- 2 750 071	- 34 357

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 904 894
Årets resultat före fondändring	- 34 357
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 939 052
Årets ianspråktagande av underhållsfond	93 875
Summa över/underskott	- 2 784 428

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 784 428
Totalt	- 2 784 428

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 008 596

3 363 882

Övriga rörelseintäkter

3

307 125

485 132

Summa Rörelseintäkter

4 315 721

3 849 014

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 997 934

-1 876 072

Övriga kostnader

5

-211 312

-259 708

Personalkostnader

6

-97 955

-99 982

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-860 724

-860 724

Summa Rörelsekostnader

-3 167 925

-3 096 486

RÖRELSERESULTAT

1 147 796

752 528

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

54 878

31 325

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 237 031

-709 825

Summa Finansiella poster

-1 182 153

-678 500

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-34 357

74 028

ÅRETS RESULTAT

-34 357

74 028



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	93 461 856	94 322 580
Inventarier, maskiner och installationer	10	167 077	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	138 275	0
Summa materiella anläggningstillgångar		93 767 208	94 322 580
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 767 208	94 322 580
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		45 391	7 382
Klientmedelskonto hos förvaltare		513 680	930 051
Kundfordringar		0	5 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	119 307	82 955
Summa kortfristiga fordringar		678 379	1 026 333
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 469 382	873 192
Summa kassa och bank		1 469 382	873 192
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 147 761	1 899 525
SUMMA TILLGÅNGAR		95 914 968	96 222 105



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 494 753	55 494 753
Underhållsfond		3 856 230	3 011 053
Summa bundet eget kapital		59 350 983	58 505 806
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 750 071	-1 978 922
Årets resultat		-34 357	74 028
Summa fritt eget kapital		-2 784 428	-1 904 894
SUMMA EGET KAPITAL		56 566 555	56 600 912
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	15 680 000	0
Summa långfristiga skulder		15 680 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		15 680 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	22 846 972	38 961 972
Leverantörsskulder		109 955	71 793
Skatteskulder		9 213	6 835
Övriga skulder		5 656	5 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	696 617	575 578
Summa kortfristiga skulder		23 668 413	39 621 193
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		23 668 413	39 621 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 914 968	96 222 105



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 147 796	752 527
Avskrivningar	860 724	860 724
Summa	2 008 520	1 613 251
Erhållen ränta	54 878	31 325
Erlagd ränta	-1 237 031	-709 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	826 367	934 751
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-68 416	-13 426
Minskning av rörelseskulder	162 221	-19 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten	920 172	901 361
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Pågående nyanläggning (laddstolpar)	-138 275	0
Nyanläggning installation	-167 077	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-305 352	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering låneskulder	-38 961 972	-24 576 972
Upptagning av nya lån	38 526 972	23 246 972
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-435 000	-1 330 000
Årets kassaflöde	179 820	-428 639
Likvida medel vid årets början	1 803 243	2 231 882
Likvida medel vid årets slut	1 983 063	1 803 243

Som likvida medel räknas bankmedel och medel på avräkningskonto hos förvaltaren.



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Inventarier, maskiner och installationer	20

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	3 831 576	3 192 935
Hysesintäkter	177 020	170 947
Totalt årsavgifter och hyror	4 008 596	3 363 882



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
El hushåll
El laddplatser
Elstöd
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Tv, bredband och telefoni

2024	2023
0	3 220
146 858	232 912
2 705	0
0	92 465
5 732	7 563
4 975	2 116
146 856	146 856
307 125	485 132
307 125	485 132

Totalt övriga rörelseintäkter

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Snöröjning
Övriga utgifter för köpta tjänster
Kommunikationskostnader
Abonnemang porttelefon/hisstelefon
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Förbrukningsinventarier
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2024	2023
285 177	358 431
469 955	457 098
378 108	336 825
73 396	47 580
90 283	106 056
28 653	26 201
29 973	5 626
113 835	65 755
1 963	6 350
153 408	147 978
688	907
37 237	34 756
9 894	9 056
4 528	0
94 540	92 162
1 771 637	1 694 781
0	905
59 345	15 370
11 484	0
2 519	0
2 538	5 289
5 880	0
0	6 228
6 533	0
35 532	2 788
8 591	5 134
0	7 893
132 422	43 607
0	93 309
9 950	44 375
83 925	0
93 875	137 684
1 997 934	1 876 072

Reparationer

Huskropp
Hiss
Armaturer, gemensamma utrymmen
P-platser/garage
Markytor
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer
El, installationer
Tele/Tv/porttelefon, installationer

Planerat underhåll

Hiss
P-platser/garage
VA & sanitet, installationer

Totalt fastighetskostnader



Not 5. Övriga kostnader

Resekostnader	
Serviceavgifter till branschorganisationer	
Förvaltningskostnader	
Revision	
Tele och post	
Jurist- och advokatkostnader	
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	
Kontorsmateriel och trycksaker	
Bankkostnader	
IT-tjänster	
Övriga externa tjänster **	
Övriga externa kostnader	
Totalt övriga kostnader	

2024	2023
0	118
6 340	6 340
170 422	150 873
11 750	10 750
3 488	4 159
0	6 356
4 595	58 525
6 126	2 606
1 263	350
446	0
4 375	18 031
2 508	1 600
211 312	259 708

* Kostnad 2023 avser inköp och montering av hjärtstartare.

** Kostnad 2023 avser utredning av värmesystem.

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Övriga kostnadsersättningar

Styrelsen

Styrelsearvode
Utbildning
Sociala kostnader

2024	2023
0	165
88 950	83 737
0	7 608
9 005	8 472
97 955	99 817
97 955	99 982

Totalt personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2024	2023
860 724	860 724
860 724	860 724



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	86 108 235	86 108 235
Mark	15 136 015	15 136 015
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	138 275	0
Utgående anskaffningsvärden	101 382 525	101 244 250
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 6 921 670	- 6 060 946
Årets avskrivning på byggnader	- 860 724	- 860 724
Utgående avskrivningar	-7 782 394	-6 921 670
Utgående redovisat värde	93 600 131	94 322 580
<i>Varav</i>		
Byggnader	78 325 841	79 186 565
Mark	15 136 015	15 136 015
Pågående nyanläggningar	138 275	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
	51 200 000	51 200 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	48 250 000	48 250 000
Summa:	48 250 000	48 250 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Årets anskaffningar	167 077	0
Utgående anskaffningsvärden	167 077	0
Utgående redovisat värde	167 077	0
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	2 705	0
Upplupna ränteintäkter	1 639	0
Förutbetalda kostnader	114 963	82 955
Summa	119 307	82 955
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Placeringskonto SBAB	1 000 050	0
Placeringskonto SBAB	469 332	873 192
Summa	1 469 382	873 192



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	2024-10-16	0,81 %	0	15 840 000
SBAB	2024-08-09	4,91 %	0	10 925 000
SBAB	2024-11-14	4,94 %	0	12 196 972
Nordea	2026-10-21	2,75 %	15 780 000	0
Nordea	2025-11-11	2,67 %	10 925 000	0
Nordea	2025-11-11	2,70 %	11 821 972	0
Summa skulder till kreditinstitut			38 526 972	38 961 972

Not 14. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	22 846 972	38 961 972
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 680 000	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	38 526 972	38 961 972

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	56 841	50 283
Upplupna räntekostnader	174 289	55 393
Förutbetalda intäkter	345 664	326 296
Upplupna revisionsarvoden	11 875	12 000
Upplupna kostnader	107 950	131 606
Summa	696 618	575 578



Underskrifter

Hammarö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Carl Arne Leike
Ordförande

Bo Weimers
Ledamot

Ingrid Sandström
Ledamot

Kerstin Magnusson
Ledamot

Turid Amundsen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.03.2025 18:27

SENT BY OWNER:

Johan Berglund • 19.03.2025 12:31

DOCUMENT ID:

H1gj-o7Onke

ENVELOPE ID:

S1jWo702Je-H1gj-o7Onke

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Hammarö Sjöstad.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Carl Arne Leike	Signed	19.03.2025 12:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/03/11)
	Authenticated	19.03.2025 12:32	Low	
TURID AMUNDSEN	Signed	19.03.2025 12:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/09/17)
	Authenticated	19.03.2025 12:47	Low	
KERSTIN BIRGITTA MAGNUSSON	Signed	19.03.2025 13:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1944/11/05)
	Authenticated	19.03.2025 13:09	Low	
BO ELOV WEIMERS	Signed	19.03.2025 13:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/07/14)
	Authenticated	19.03.2025 13:17	Low	
INGRID SANDSTRÖM	Signed	19.03.2025 13:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/11/23)
	Authenticated	19.03.2025 13:24	Low	
Karl Åke Peter Rosengren	Signed	19.03.2025 18:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/02/15)
	Authenticated	19.03.2025 18:25	Low	

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hammarö Sjöstad, org. nr 769627-9020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammarö Sjöstad för år 2024.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre-dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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. Fel-aktigheter 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 jag professionellt om-döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis-ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräck-liga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalan-den. 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 age-rande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän-digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an-tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak-tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa upp-märksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag iden-tifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hammarö Sjästad för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hammarö dagen för min elektroniska underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

Bostadsrättsföreningen Hammarö Sjöstad – 2024-12-31
Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering
ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning ☒ Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs obs, inte bara egna uppdrag Ref
Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit ☒ Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) ☐ Ref
Slutsats Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse ☒ Hot mot oberoendet har identifierats ☐ Ref
Ansvarig revisor Underskrift Peter Rosengren 2025-

Följande handlingar har undertecknats den 19 mars 2025



RB Brf Hammarö Sjöstad.pdf
(168711 byte)
SHA-512: 3353319e09371083baed198099bdc527e1b70
beebcdd61155df2718412da810c4fadc9fe92682b83d0a
128b867ff76d24eb61ef8354f546a54916f20f663c9fd

Underskrifter

2025-03-19 18:27:49 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Hammarö Sjöstad

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

fa853cd00a5f723d361b8043b86e7f23c3e2fcb4b5559bf20860144e0687a9fcef56ddf8df670ddc1f52176601bbb693fb6d0bf844247b4022e9ba307519ab3d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

