

Bostadsrättsföreningen Hammarö Sjästad

Org.nr: 769627-9020

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Hammarö Sjästad intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den ___/___ 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hammarö Sjöstad, 769627-9020, med säte i Hammarö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 2025-04-29 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.

Styrelse

Ordförande	Carl Arne Leike	2026
Ledamot	Bo Weimers	2026
Ledamot	Turid Amundsen	2026
Ledamot	Ingrid Sandström	2027
Ledamot	Carina Dahlgren Åberg	2027
Suppleant	Katarzyna Kaczynska	2026
Suppleant	Fredrik Olsson	2027

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Peter Rosengren
Revisorssuppleant	Pontus Eriksson

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Marianne Lindberg - Sammankallande
Inger Axelsson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Carl Arne Leike, Turid Amundsen och Ingrid Sandström, 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 med motorvärmarruttag samt 38 parkeringsplatser, varav 24 st med motorvärmarruttag, med hyresrätt. Därtill har föreningen 7 st parkeringsplatser för besökare varav 4 st är utrustade med möjlighet för elbilsaddning.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	9104	kvm
Total bostadsarea:	4220	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 91 551 kr (132 422 kr 2024) och planerat underhåll för 77 875 kr (93 875 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

2025 avser underhållskostnaderna i not 4 uppförande av gärdesgårdsstaket och fasadtvätt.

Utöver ovan underhållskostnader har föreningen under året investerat i en robotgräsklippare som föreningen kommer ta i bruk till trädgårdssäsongen 2026. Investeringen aktiveras som en ny installation och framgår i balansräkningens not 10. Under 2025 erhöll föreningen även sitt bidrag för elbilsladdstolparna som installerades under 2024. Således kunde föreningen 2025 anse laddstolpsprojektet avslutat och aktivera investeringen som en ny installation vilken framgår i balansräkningens not 10.

Investeringarna av robotgräsklippare och elbilsladdstolpar belastar årets resultat via årliga avskrivningar i 5 respektive 10 år.

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 2025.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 957 833 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 227 kr per kvm boyta.



Planerade underhållsåtgärder

År

Ommålning väggar och tak av trapphus och entréer	2026
Ommålning räcken och ledstänger trapphus och entréer	2026
Installation av nya IMD-el-mätare	2026
Ev. installation av IMD för varm- och kallvatten	2026
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 ståndsquivor	2030

Tidigare utfört underhåll

År

Tvätt av norra fasaden Tallvägen 6	2025
Inköp robotgräsklippare	2025
Gärdsgårdsstaket	2025
Linjemålning av P-platser	2025
Underhåll av vattenledningar i samtliga lägenheter	2024
OVK-besiktning	2024
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
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 2025-04-08. Styrelsen har under året hållit sju ordinarie styrelsemöten, varav ett konstituerande, och fyra extra styrelsemöten.

Två städdagar har genomförts av arbets- och trädgårdsgruppen under verksamhetsåret i april och oktober 2025, samt ett adventsmingel.



Styrelsens ord

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

- Gärdsgårdsstaket – Efter beslut på årsstämman har ett gårdsgårdsstaket uppförts utanför hus 4.
- Utmärkning av tomtgräns – Hammarö kommun har hjälpt oss att märka ut vår tomtgräns.
- Tele2 – Nytt avtal har tecknats med högre bredbandshastighet.
- Sparkonto på SBAB – Vi har omplacerat pengar från transaktionskonto på Handelsbanken till SBAB som ger bättre sparränta.
- Extraamortering på 700 000 kr utfördes i november 2025.
- Rhododendron – Staketet utanför hus 6 har ersatts med två rhododendron-buskar.
- Fasadtvätt och fönstertvätt – Har genomförts på hus 6.
- Besiktning av stammar – Stammarna under husen har kontrollerats och var bra.
- Besiktning av tak – Taken har kontrollerats och var bra.
- Robotgräsklippare – Robotgräsklippare har testats och införskaffats.
- IMD-el – Individuell Avläsning och Debitering (IMD) av elmätare till varje lägenhet är beställd
- Svårstängda fönster – Lägenheter med svårstängda fönster är åtgärdat.
- Filterbyte – Filter i våra ventilationsrum och förråd har bytts.
- Budget – Tillsammans med vår förvaltare har budgeten för 2026 färdigställts. Trots höjda driftskostnader höjs inte årsavgiften för bostäderna 2026, bland annat då räntekostnader sänks genom omläggning och amortering av lån samt att vi får vissa ränteinkomster på sparade medel.
- Elavtal – Från november till och med april har vi avtal med fast el-pris.
- Stadgar och ordningsregler – Har uppdaterats
- SBA – Systematiskt Brandskyddsarbete har påbörjats.
- Inköp av diverse utrustning – Dammsugare, hörselkåpor, slangvinda, pulversläckare till förråden
- Fastighetsbesiktning – Samtliga byggnader och utomhusmiljön har okulärbesiktats.

Förutom det goda arbete som arbets- och trädgårdgruppen 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 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 5 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 81 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 82 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 2026 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 för tv, bredband och telefoni. Till och med 2025-08-31 var denna avgift 211 kr/mån. Från och med 2025-09-01 höjdes debiteringen till 230 kr/mån för matcha föreningens kostnad för tjänsterna.

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

Hemsida

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

Upplysning om resultat

Föreningen uppvisar ett positivt resultat på 84 782 kr för 2025. Resultatet belastas även negativt av, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 876 906 kr samt gjorda underhållsinsatser uppgående till 77 875 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnadsposter uppvisar föreningen ett ännu bättre positivt resultat avseende den löpande driften på 1 039 563 kr vilket överstiger underhållsplanens uppskattade genomsnittliga kostnad för kommande underhåll som uppgår till 957 833 kr.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	4 344	4 316	3 849	3 271
Resultat efter finansiella poster, tkr	85	-34	74	-32
Förändring av underhållsfond, tkr	880	845	783	736
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	82	-19	152	92
Sparande kr/kvm	230	204	237	220
Soliditet (%)	60	59	59	58
Årsavgift kr/kvm för bostadsrätt	980	978	846	732
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	96	95	95
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	908	908	757	688
Driftkostnad kr/kvm	421	392	375	327
Energikostnad kr/kvm	285	251	255	224
Ränta kr/kvm	231	274	157	91
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	212	208	204	200
Skuldsättning kr/kvm	8 302	8 524	8 620	8 914
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	8 893	9 130	9 233	9 548
Räntekänslighet (%)	9.07	9.34	10.91	13.05
Snittränta (%)	2.78	3.21	1.82	1.02

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 (bostadsarea + garagearea) 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	3 856 230	- 2 750 071	- 34 357
Disposition enligt föreningsstämma			-34 357	34 357
Avsättning till underhållsfond		957 833	-957 833	
Ianspråktagande av underhållsfond		-77 875	77 875	
Årets resultat				84 782
Vid årets slut	55 494 753	4 736 188	- 3 664 386	84 782

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 784 428
Årets resultat före fondändring	84 782
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 957 833
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	77 875
Summa över/underskott	- 3 579 604

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 579 604
Totalt	- 3 579 604

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 011 271

4 008 596

Övriga rörelseintäkter

3

332 525

307 125

Summa rörelseintäkter

4 343 796

4 315 721

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 074 198

-1 997 934

Övriga kostnader

5

-197 372

-211 312

Personalkostnader

6

-105 993

-97 955

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-876 906

-860 724

Summa rörelsekostnader

-3 254 469

-3 167 925

RÖRELSERESULTAT

1 089 327

1 147 796

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

39 993

54 878

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 044 538

-1 237 031

Summa finansiella poster

-1 004 545

-1 182 153

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

84 782

-34 357

ÅRETS RESULTAT

84 782

-34 357



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	92 601 132	93 461 856
Inventarier, maskiner och installationer	10	268 811	167 077
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	138 275
Summa materiella anläggningstillgångar		92 869 943	93 767 208
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 869 943	93 767 208
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		179	45 391
Klientmedelskonto hos förvaltare		717 799	513 680
Kundfordringar		4 749	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	131 356	119 307
Summa kortfristiga fordringar		854 083	678 378
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 286 102	1 469 382
Summa kassa och bank		1 286 102	1 469 382
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 140 185	2 147 760
SUMMA TILLGÅNGAR		95 010 128	95 914 968



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 494 753	55 494 753
Underhållsfond		4 736 188	3 856 230
Summa bundet eget kapital		60 230 941	59 350 983
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 664 386	-2 750 071
Årets resultat		84 782	-34 357
Summa fritt eget kapital		-3 579 604	-2 784 428
SUMMA EGET KAPITAL		56 651 337	56 566 555
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	10 025 000	15 680 000
Summa långfristiga skulder		10 025 000	15 680 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 025 000	15 680 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	27 501 972	22 846 972
Leverantörsskulder		96 538	109 955
Skatteskulder		17 017	9 213
Övriga skulder		3 091	5 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	715 173	696 617
Summa kortfristiga skulder		28 333 791	23 668 413
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		28 333 791	23 668 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 010 128	95 914 968



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 089 327	1 147 796
Avskrivningar		876 906	860 724
Summa		1 966 233	2 008 520
Erhållen ränta		39 993	54 878
Erlagd ränta		-1 044 538	-1 237 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		961 688	826 367
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		28 415	-68 416
Minskning av rörelseskulder		10 376	162 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 000 479	920 172
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Pågående nyanläggning (laddstolpar)		138 275	-138 275
Nyanläggning installationer		-117 916	-167 077
Kassaflöde från investeringsverksamheten		20 359	-305 352
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering låneskulder		-22 846 972	-38 961 972
Upptagning av nya lån		21 846 972	38 526 972
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-435 000
Årets kassaflöde		20 838	179 820
Likvida medel vid årets början		1 983 063	1 803 243
Likvida medel vid årets slut		2 003 901	1 983 063

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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Inventarier, maskiner och installationer	5-20

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2025

2024

3 831 576

3 831 576

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

179 695

177 020

Totalt årsavgifter och hyror

4 011 271

4 008 596



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
El hushåll	144 769	146 858
El laddplatser	13 529	2 705
Överlåtelseavgifter	7 864	5 732
Övriga intäkter	15 099	4 975
Tv, bredband och telefoni *	151 264	146 857
	332 525	307 125
Totalt övriga rörelseintäkter	332 525	307 125

* Debiteringen höjdes 2025-09-01 från 211 kr/mån till 230 kr/mån.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	320 480	285 177
Uppvärmning	530 893	469 955
Vatten och avlopp	438 955	378 108
Avfallshantering	67 587	73 396
Teknisk förvaltning	52 729	39 114
Serviceavtal	27 601	28 653
Besiktningkostnader	4 105	29 973
Systematiskt brandskyddsarbete	998	0
Fastighetsstäd *	74 426	46 684
Trädgårdsskötsel	28 615	4 485
Snöröjning	30 478	113 835
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 683	1 963
Kommunikationskostnader	156 757	153 408
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	0	688
Försäkringar	39 678	37 237
Förbrukningsmaterial	11 797	9 894
Förbrukningsinventarier	2 228	4 528
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	111 762	94 540
	1 904 771	1 771 637

Reparationer

Huskropp	4 859	0
Hiss	33 056	59 345
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	11 484
P-platser/garage	2 701	2 519
Markytor	21 188	2 538
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 434	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 263	5 880
VA & sanitet, installationer	8 445	0
Värme, installationer	5 063	6 533
Ventilation, installationer	0	35 532
El, installationer	11 542	8 591
	91 551	132 422

Planerat underhåll

Huskropp, fasader	31 250	0
P-platser/garage	0	9 950
VA & sanitet, installationer	0	83 925
Markytor	46 625	0
	77 875	93 875

Totalt fastighetskostnader

	2 074 198	1 997 934
--	------------------	------------------

* Kostnad 2025 inkluderar extra beställd fönsterputs för 26 438 kr utöver ordinarie avtal.



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 340	6 340
Arvode ekonomisk förvaltning	127 496	122 485
Förvaltningskostnader	34 326	47 937
Revision	13 125	11 750
Tele och post	6 698	3 488
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 866	4 595
Kontorsmateriel och trycksaker	0	6 126
Bankkostnader	1 341	1 263
IT-tjänster	0	446
Övriga externa tjänster	2 771	4 375
Övriga externa kostnader	2 409	2 507
Totalt övriga kostnader	197 372	211 312

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Övrig intern förvaltning		
Valberedning	3 000	3 000
Styrelsen		
Styrelsearvode	93 175	85 950
Sociala kostnader	9 818	9 005
	102 993	94 955
Totalt personalkostnader	105 993	97 955

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	860 724	860 724
Inventarier, maskiner och installationer	16 182	0
	876 906	860 724
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	876 906	860 724



Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	86 108 235	86 108 235
Mark	15 136 015	15 136 015
Pågående nyanläggningar	138 275	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-138 275	138 275
Utgående anskaffningsvärden	101 244 250	101 382 525
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 7 782 394	- 6 921 670
Årets avskrivning på byggnader	- 860 724	- 860 724
Utgående avskrivningar	-8 643 118	-7 782 394
Utgående redovisat värde	92 601 132	93 600 131
<i>Varav</i>		
Byggnader	77 465 117	78 325 841
Mark	15 136 015	15 136 015
Pågående nyanläggningar	0	138 275
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	49 745 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	8 232 000	6 200 000
	57 977 000	51 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	56 800 000	51 200 000
Lokaler	1 177 000	0
	57 977 000	51 200 000
Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	48 250 000	48 250 000
Summa:	48 250 000	48 250 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	167 077	0
Årets anskaffningar	117 916	167 077
Utgående anskaffningsvärden	284 993	167 077
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 16 182	0
Utgående avskrivningar	- 16 182	0
Utgående redovisat värde	268 811	167 077
Årets anskaffningar 2025 avser installation av elbilsladdstolpar (78 275 kr) och robotgräsklippare (39 641 kr).		
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	3 333	2 705
Upplupna ränteintäkter	9 202	1 639
Förutbetalda kostnader	84 328	82 184
Förutbetalda försäkringskostnader	34 493	32 779
Summa	131 356	119 307



Not 12. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Placeringskonto SBAB	704 237	1 000 050
Placeringskonto SBAB	581 865	469 332
Summa	1 286 102	1 469 382

Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 025 000	22 846 972
Förfaller 2-5 år från balansdagen	27 501 972	15 680 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	37 526 972	38 526 972

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2026-10-21	2,75 %	15 680 000	15 780 000
Nordea	2025-11-11	2,67 %	0	10 925 000
Nordea	2027-11-11	2,73 %	10 125 000	0
Nordea	2025-11-11	2,70 %	0	11 821 972
Nordea	2026-11-16	2,59 %	11 721 972	0
Summa skulder till kreditinstitut			37 526 972	38 526 972

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	64 803	56 841
Upplupna räntekostnader	167 861	174 289
Förutbetalda intäkter	352 468	345 663
Upplupna revisionsarvoden	12 500	11 875
Upplupna kostnader	117 541	107 950
Summa	715 173	696 618



Underskrifter

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-03

Carl Arne Leike
Ordförande

Bo Weimers
Ledamot

Turid Amundsen
Ledamot

Ingrid Sandström
Ledamot

Carina Dahlgren Åberg
Ledamot

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

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 mars 2026



Årsredovisning 2025 Brf Hammarö Sjästad -
klar för signering.pdf

(143680 byte)

SHA-512: 553d755ccffa5ae22487a801b89777c679c5c
5de615e4228f71f884115776759a700703f971467e0aba
b78db27778af709b8e526449a5dfea46ad30869f1fcd

Underskrifter

2026-03-17 12:55:13 (CET)



Bo Elov Weimers

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-12 14:55:15 (CET)



Carina Dahlgren Åberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-12 10:11:12 (CET)



Carl Arne Leike

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-12 12:08:38 (CET)



Ingrid Sandström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-12 13:57:20 (CET)



Turid Amundsen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 13:22:30 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

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:

ade6b77534b0c361790b1837779edc04dec5286d4b436b4c8d457a6bf734fe1d70825cb5b97ab99a09306de647bf25978ff1107f22b5ba0372d4ba36744841d7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

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 2025.

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 2025 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 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. 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 tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 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 omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten 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 identifierat.

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 Sjöstad för år 2025 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 stadgama.

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 revisions sed 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 revisions sed 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

Följande handlingar har undertecknats den 17 mars 2026



RB Brf Hammarö Sjöstad (1).pdf
(157723 byte)
SHA-512: 8a0c31cb12dc3b7afaeaa7eeb5a5856f3d21d
400adb65f8340ad353834c0132c02267d6a4e9c2641841
cdf5f6c2a98e8d471c35da06bd941838227accdc6ea19

Underskrifter

2026-03-17 13:23:29 (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:
4e78226b202d21c1ea2aa97c5252a22173b8400a470372ef3d7bda5b6ab67347ff81b2a8b08bf5dd942a86ab02c4ebd7e593888f67bbdac6a368a5c0561588



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.