

Årsredovisning för
Brf Hammarskogen

769601–7255



Räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hammarskogen med säte i Järfälla org.nr. 769601-7255 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1996. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 11:7	2001-01-01	2001

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
23	garageplatser	0
16	p-platser	0
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3009
1	förråd	731

Totalt 77 objekt3740

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 11 st 2 rok, 15 st 3 rok, 9 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erik Jonsson	Ordförande	2006-04-26	
Herbert Kellner	Ledamot	2020-06-15	2023-06-13
Bo Osterman	Ledamot	2017-04-27	
Rolf Helge Erikson	Ledamot	2019-05-06	
Inga Hagbjörk	Ledamot	2002-05-29	
Pernilla Johansson	Ledamot	2023-06-13	
Anita Elisabet Enell	Suppleant	2016-04-26	2023-06-13
Solveig Carlsson	Suppleant	2019-05-06	
Mats Anglestål	Suppleant	2023-06-13	

Enligt föreningen stadgar är styrelsens ledamöter valda för ett år i taget.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erik Jonsson och Rolf Helge Erikson.

Revisorer har varit: Kerstin Mellstrand vald av föreningen, samt en revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Arne Vallqvist (sammankallande), samt Herbert Kellner, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20. På stämman deltog 23 närvarande medlemmar med rösträtt för 21 lägenheter. Extra föreningsstämma hölls 2023-05-23 för att justera fördelningen mellan antalet ledamöter och antalet suppleanter. Vid extra stämman deltog 14 närvarande medlemmar, alla röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjdes från 1/1 2023 med tre procent.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna från 1/1 2024 med tre procent.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i april 2023.

Brandskyddskontroll (SBA) har genomförts vid två tillfällen.

Avtal har träffats med en ny entreprenör för snöröjning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Fönstermålning
2016	Nya armaturer till belysningsstolpar med LED lampor
2017	Hetvattenspolningar av avloppsledningar, högtryckstvätt av fasaderna
2018	Renovering av utemöbler
2019	Målning av carportslängorna
2020	Nytt torkskåp till tvättstugan
2021	Rengöring och målning av plåttak, slipning av parkett i föreningslokalen, Ventilationskontroll (OVK), radonmätning och slamsugning av dagvattenbrunnar
2022	Två tvättmaskiner och två torktumlare utbyta Byte av skadade klinkerplattor i gången mellan hus A och B
2023	Laddstolpar med uttag för 8 elbilar har installerats. Spolning av avloppsstammar samt kontroll av rörkopplingar för varm- och kallvatten. Målning av väggar och uppsättning av ljuddämpande akustikskärmar i föreningslokalen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Översyn av plåttaken inklusive ventilationsfläktar
2024	Högtryckstvätt av fasader
2025	Förberedelse för övergång från fast till mobil telefoni eller fiber för hissarnas nödtelefoner
2026	Byte av hisslinor
2027	Ljuskällor i belysningsarmaturer utomhus och i trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	199	182	118	254	246
Skuldsättning, kr/kvm	5 419	5 500	5 580	5 660	5 740
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 736	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	241	178	163	130	0
Årsavgifter, kr/kvm	809	786	786	786	786
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	906	720	931	681	0
Nettoomsättning, tkr	2 596	2 674	3 474	2 538	2 516
Resultat efter finansiella poster, tkr	-20	-71	-341	317	90
Soliditet, %	66	66	65	65	64

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	36 550 000	0	0	36 550 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 384 510	224 960	0	2 609 470
S:a bundet eget kapital, kr	38 934 510	224 960	0	39 159 470
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 286 449	-70 728	-224 960	990 761
Årets resultat, kr	-70 728	70 728	-19 801	-19 801
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 215 721	0	-244 761	970 960
S:a eget kapital, kr	40 150 231	224 960	-244 761	40 130 430

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 368 000 kr samt ianspråktagande skett med 143 040 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	990 761
Årets resultat, kr	-19 801
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 981
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	876 941

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	876 941

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 595 661	2 522 802
Övriga rörelseintäkter	Not 3	129 826	151 181
Summa Rörelseintäkter		2 725 488	2 673 983
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 956 211	-1 940 151
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 986	-40 917
Personalkostnader	Not 6	-8 000	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-613 379	-607 393
Summa Rörelsekostnader		-2 658 576	-2 588 461
Rörelseresultat		66 912	85 521
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	89 701	20 588
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-176 413	-176 837
Summa Finansiella poster		-86 712	-156 250
Resultat efter finansiella poster		-19 801	-70 728
Resultat före skatt		-19 801	-70 728
Årets resultat		-19 801	-70 728

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 56 795 144 57 348 667

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 10 0 0

Summa Materiella anläggningstillgångar

56 795 144 57 348 667

Summa Anläggningstillgångar

56 795 144 57 348 667

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 200 4 200

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 605 339 665 328

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 129 075 119 175

Summa Kortfristiga fordringar

738 614 788 703

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 1 000 000 0

Summa Kortfristiga placeringar

1 000 000 0

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 2 371 108 3 062 363

Summa Kassa och bank

2 371 108 3 062 363

Summa Omsättningstillgångar

4 109 722 3 851 067

Summa Tillgångar

60 904 865 61 199 734

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	36 550 000	36 550 000
Fond för yttre underhåll	2 609 470	2 384 510
Summa Bundet eget kapital	39 159 470	38 934 510

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	990 761	1 286 449
Årets resultat	-19 801	-70 728
Summa Fritt eget kapital	970 961	1 215 721

Summa Eget kapital

40 130 431	40 150 231
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 958 336	20 268 184
Summa Långfristiga skulder		12 958 336	20 268 184

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 309 848	300 000
Leverantörsskulder		231 718	79 957
Skatteskulder		6 803	4 213
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	14 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	267 730	382 250
Summa Kortfristiga skulder		7 816 099	781 319

Summa Skulder

20 774 435	21 049 503
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

60 904 865	61 199 734
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	66 912	85 522
-----------------	--------	--------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	613 379	607 393
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

613 379	607 393
----------------	----------------

Erhållen ränta	89 701	20 588
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-176 413	-176 837
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

593 578	536 666
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-52 639	-48 682
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	24 932	-87 541
---	--------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-27 707	-136 223
----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

565 871	400 443
----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-59 855	0
---	---------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-59 855	0
---	----------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	-300 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

206 016	100 443
----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	3 723 831	3 623 388
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	3 929 847	3 723 831
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	711 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 435 344	2 364 444
	Hyror garage och parkeringsplatser	212 070	217 277
	Hyror förbrukningsbaserad	1 201	0
	Övriga primära intäkter	8 546	5 848
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 657 161	2 587 569
	Avgiftsbortfall	-61 500	-64 767
	<i>Summa</i>	-61 500	-64 767
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 595 661	2 522 802

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	110 094	151 181
	Övriga sekundära intäkter	19 732	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	129 826	151 181
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-159 432	-216 231
	Snö och halk-bekämpning	-151 139	-166 499
	Reparationer	-499 665	-318 603
	Planerat underhåll	-5 981	-143 040
	Försäkringsskador	-5 276	0
	El	-95 227	-115 148
	Uppvärmning	-533 341	-445 896
	Vatten	-97 474	-106 245
	Sophämtning	-112 382	-79 819
	Fastighetsförsäkring	-67 758	-58 920
	Kabel-TV och bredband	-55 214	-88 596
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-67 413	-64 823
	Förvaltningsavtalskostnader	-103 147	-131 573
	Övriga driftkostnader	-2 763	-4 758
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 956 211	-1 940 151
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 232	-4 461
	Administrationskostnader	-20 405	-21 456
	Extern revision	-19 000	-15 000
	Medlemsavgifter	-11 113	0
	Föreningsverksamhet	-8 511	0
	Övriga förvaltningskostnader	-18 726	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-80 986	-40 917
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga personalkostnader	-8 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-8 000	0

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	228	262
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	89 473	20 326
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	89 701	20 588
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-176 413	-176 839
	Övriga räntekostnader	0	2
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-176 413	-176 837
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 474 150	56 474 150
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 972 000	9 972 000
	Årets investeringar	59 855	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	66 506 005	66 446 150
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 097 483	-8 490 089
	Årets avskrivningar	-613 379	-607 393
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 710 861	-9 097 483
	<i>Utgående redovisat värde</i>	56 795 144	57 348 667
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	862 000	862 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 800 000	14 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	61 662 000	61 662 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	30 000 000	30 000 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	72 250	72 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	72 250	72 250
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-72 250	-72 250
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-72 250	-72 250
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	558 738	661 467
	Övriga fordringar	46 600	3 861
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	605 339	665 328
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 075	119 175
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	129 075	119 175
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	SBAB	1 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	0
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	3 000	3 000
	SBAB	2 368 108	3 059 363
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 371 108	3 062 363

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,99%	2026-12-01	6 200 000	100 000
Stadshypotek AB	0,7%	2025-12-01	6 958 336	100 000
Stadshypotek AB	0,91%	2024-10-24	7 109 848	100 000
			20 268 184	300 000
Långfristig del			12 958 336	
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 109 848	
Kortfristig del			7 309 848	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			300 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 200 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			0,86%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,99%	2026-12-01	6 200 000	100 000
Stadshypotek AB	0,7%	2025-12-01	6 958 336	100 000
Stadshypotek AB	0,91%	2024-10-24	7 109 848	100 000
			20 268 184	300 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 109 848	
Kortfristig del			7 309 848	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Övriga skulder		
Momsskuld	0	9 830
Övriga kortfristiga skulder	0	5 069
Summa Övriga skulder	0	14 899

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	220 267	226 106
Upplupna räntekostnader	14 463	14 463
Övriga upplupna kostnader	33 000	141 681
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	267 730	382 250

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har,

med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hammarskogen, org.nr. 769601-7255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hammarskogen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hammarskogen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Anmärkning

Undertecknad revisor från BoRevision i Sverige AB är inte med namn vald av stämman.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kerstin Mellstrand
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Hammarskogen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK JONSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 16:09:39



BO OSTERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 17:02:07



ROLF HELGE ERIKSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 19:05:21



INGA HAGBJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 16:42:55



PERNILLA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 15:29:50



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 16:22:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Hammarskogen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 16:23:17



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.