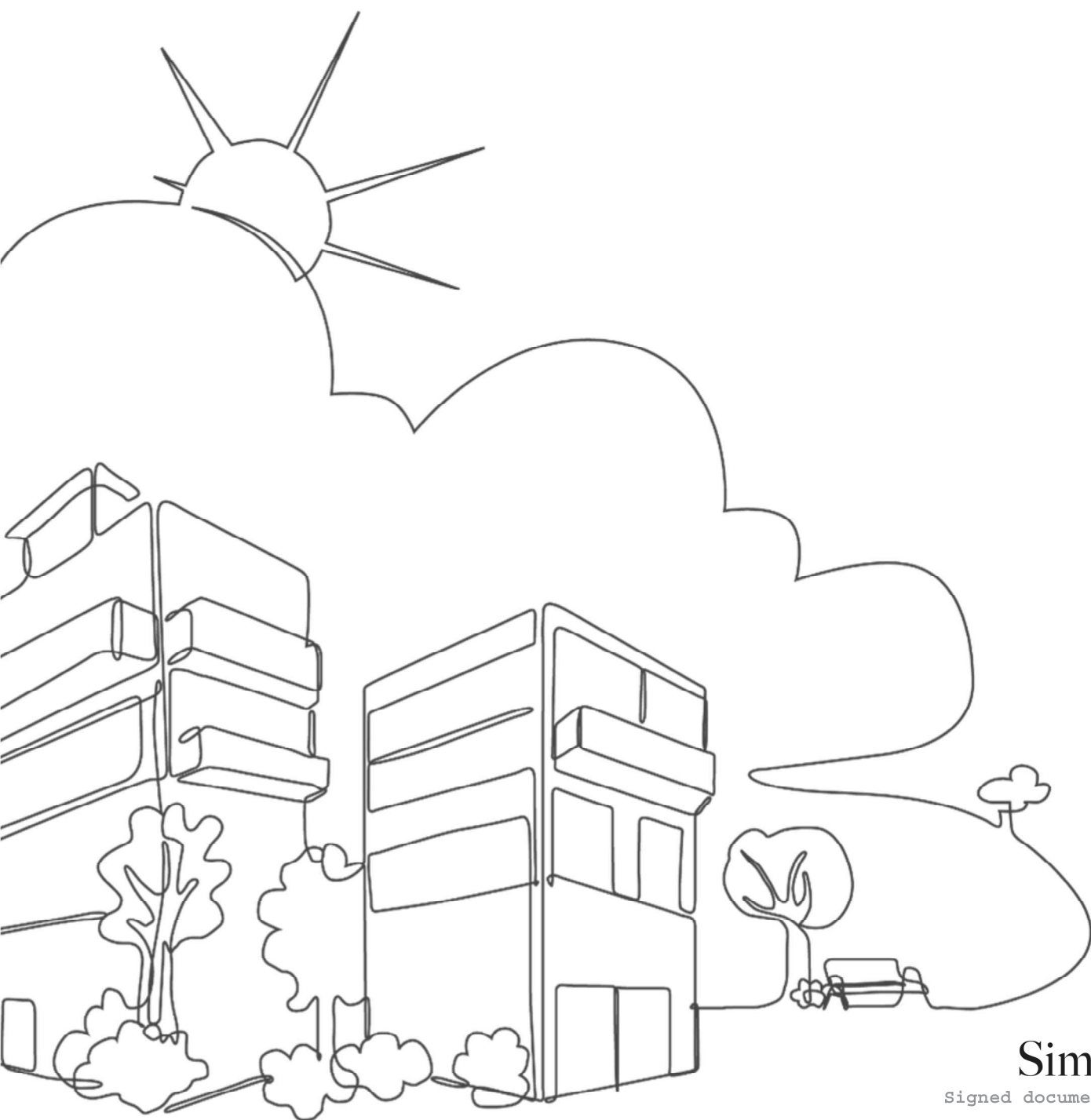


# Årsredovisning 2023

## Brf Hammarbacken

716421-5423



**Simpleko**

Signed document (k/nQ4n)

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hammarbacken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Vallentuna kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-05 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vallentuna-Ekeby 2:20 bebyggdes 1992 av Besqab och är belägen i Vallentuna kommun. Föreningen har 88 bostadsrätter om totalt 5 459 kvm och 1 lokal om 10 kvm. Dessutom finns 11 carportar med 88 p-platser, 9 cykelförråd och 2 tvättstugor.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam via försäkringsförmedlare Bolander & Co.

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

### Styrelsens sammansättning

Mirjam Amcoff	Ordförande
Albin Hjertröm	Styrelseledamot
Eva Lindberg	Styrelseledamot
Margaretha Hällqvist	Styrelseledamot
Johan Dahlbeck	Styrelseledamot
Karl Johan Landberg	Suppleant
Niklas Björk	Suppleant

### Valberedning

Marie-Louise Björk och Kerstin Carrwik

### Firmateckning

Firman tecknas styrelsen eller av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Mats Blomgren    Revisor                      Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-30. Uppdatering av stadgarna enligt regler som trädde i kraft 2023 .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070.

#### Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel Mats Lindberg Fastighetsservice

Ekonomisk förvaltning Simpleko

#### Övrig verksamhetsinformation

Löpande reparation har utförts till en kostnad av 183 840 kronor

- Reparationer och byte av fläktmotorer
- Service och reparation av hissar och tvättstugor

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 928 750 kronor

- Modernisering av hissarna på Ekebyvägen 18 och 34

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 10% från och med den 1 januari 2023.

I december lades ett lån på 11 221 222 kronor om till en fast räntesats på 3,96% bundet på två år.

Föreningens transaktionskonto har flyttats över till ett räntebärande konto hos Handelsbanken.

Styrelsen beviljade två andrahandsupplåtelser under 2023. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Avgift för andrahandsupplåtelse uppgår till 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor per år och tillstånd).

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2.5% av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Under hösten beslutade styrelsen att byta våra gamla motorvärmare till kombiladdboxar med möjlighet till laddning av elfordon (total kostnad 1 290 300 kronor). El-infrastrukturen till carportarna förstärktes också. I samband med detta byttes belysningen i carport och tvättstugor till LED-belysning för att minska föreningens elkostnader (total kostnad 46 824 kronor).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

#### Förändringar i avtal

I och med moderniseringen av hissarna på Ekebyvägen 18 respektive 34, har Trygga Hiss sedan 20231201 tagit över servicen av alla våra hissar. 5-års garanti med fri service gäller för de moderniserade hissarna.

Den nya LED-belysningen i carport och tvättstugor har 5 års garanti och servas under denna tid av Miljöbelysning AB.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 112 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 917 026	4 480 388	4 687 808	4 655 304
Resultat efter fin. poster	-387 728	-156 725	-34 659	583 208
Soliditet (%)	34	34	34	34
Yttre fond	8 886 933	8 860 991	9 250 318	9 018 674
Taxeringsvärde	101 067 000	101 067 000	79 060 000	79 060 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	890	812	851	851
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,7	98,8	99,1	98,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 584	6 685	6 786	6 887
Skuldsättning per kvm totalyta	6 572	6 673	6 774	6 875
Sparande per kvm totalyta	237	148	200	244
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	55	40	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	136	118	124	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	78	69	67	59
Energikostnad per kvm totalyta	262	242	230	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,02	0,87	0,98	0,98
Räntekänslighet (%)	7,40	8,23	7,97	8,09

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Under året beslutade styrelsen att göra två större investeringar. Beslutet att modernisera två av våra hissars togs då det aviserades om att komponenter i hissarnas styrsystem ska sluta tillverkas.

Sedan mitten av 2023 har vi haft sex helelektriska fordon i föreningen. Föreningen stod inför problemen att både förstärka el-infrastrukturen för att möta det nya behovet och säkerställa elsäkerheten. Beslutet att byta ut alla de gamla motorvärmarna till laddboxar togs då detta visade sig vara mest förmånligt då vi därmed maximalt kunde utnyttja det så kallade Ladda-bilen bidraget från Naturvårdsverket. Beslutet att samtidigt byta till LED-belysning i carportar och tvättstugor togs då vi fick ett förmånligt erbjudande i samband med installationen av laddboxar och föreningen beräknas få igen denna investering inom några år i form av reducerade elkostnader.

Föreningen har en bra kassa som använts till att täcka dessa investeringar. Vi förväntar oss en markant ökning i räntekostnader till följd av omsättningen av föreningens lån. För att ta höjd för detta höjdes årsavgiften med 15% den 1 januari 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	8 298 124	-	-	8 298 124
Fond, yttre underhåll	8 860 991	-	25 942	8 886 933
Balanserat resultat	2 151 294	-156 725	-25 942	1 968 627
Årets resultat	-156 725	156 725	-387 728	-387 728
<b>Eget kapital</b>	<b>19 153 684</b>	<b>0</b>	<b>-387 728</b>	<b>18 765 957</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 968 627
Årets resultat	-387 728
<b>Totalt</b>	<b>1 580 900</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-696 563
Balanseras i ny räkning	2 027 463
	<b>1 580 900</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 917 026	4 480 388
Övriga rörelseintäkter	3	265 465	5 242
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 182 490</b>	<b>4 485 630</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 045 673	-3 219 647
Övriga externa kostnader	9	-265 503	-219 687
Personalkostnader	10	-137 020	-141 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-757 688	-740 484
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 205 883</b>	<b>-4 321 746</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-23 393</b>	<b>163 884</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 904	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-368 239	-320 625
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-364 335</b>	<b>-320 609</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-387 728</b>	<b>-156 725</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-387 728</b>	<b>-156 725</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	52 382 688	53 123 172
Maskiner och inventarier	13	498 916	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 881 604</b>	<b>53 123 172</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>52 881 604</b>	<b>53 123 172</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	15 198
Övriga fordringar	14	295 557	15 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 108 557	326 263
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 404 114</b>	<b>357 080</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 822 453	3 273 825
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 822 453</b>	<b>3 273 825</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 226 567</b>	<b>3 630 905</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 108 171</b>	<b>56 754 077</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 298 124	8 298 124
Fond för yttre underhåll		8 886 933	8 860 991
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 185 057</b>	<b>17 159 115</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 968 627	2 151 294
Årets resultat		-387 728	-156 725
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 580 900</b>	<b>1 994 569</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 765 957</b>	<b>19 153 684</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 221 222	24 721 674
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 221 222</b>	<b>24 721 674</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		24 721 674	11 772 614
Leverantörsskulder		571 874	427 320
Skatteskulder		18 038	12 737
Övriga kortfristiga skulder		24 144	30 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	785 262	635 401
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 120 992</b>	<b>12 878 719</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 108 171</b>	<b>56 754 077</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-23 393</b>	<b>163 884</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	757 688	740 484
	<b>734 295</b>	<b>904 368</b>
Erhållen ränta	3 904	16
Erlagd ränta	-316 551	-322 020
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>421 648</b>	<b>582 364</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 047 034	-22 514
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	241 525	275 887
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-383 861</b>	<b>835 737</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-516 120	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-516 120</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-551 392	-551 392
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-551 392</b>	<b>-551 392</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 451 373</b>	<b>284 345</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 273 825</b>	<b>2 989 480</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 822 453</b>	<b>3 273 825</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hammarbacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,96 %
Installationer	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter, bostäder	4 855 824	4 433 848
Hysesintäkter, lokaler	10 016	9 032
El laddstolpar	13 283	0
Övriga intäkter	18 904	19 734
Parkeringsintäkter	18 999	17 774
<b>Summa</b>	<b>4 917 026</b>	<b>4 480 388</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga intäkter	1 585	5 242
Bidrag modernisering hissar	232 187	0
Elstöd	31 693	0
<b>Summa</b>	<b>265 465</b>	<b>5 242</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel	461 256	466 644
Besiktning och service	55 363	72 844
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	57 500
Radon	0	598
Yttre skötsel	79 202	46 092
<b>Summa</b>	<b>595 821</b>	<b>643 678</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer	183 840	224 498
<b>Summa</b>	<b>183 840</b>	<b>224 498</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Planerat underhåll	928 750	224 058
<b>Summa</b>	<b>928 750</b>	<b>224 058</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	264 135	301 738
Uppvärmning	745 513	644 212
Vatten	425 294	375 166
Sophämtning	198 680	167 993
<b>Summa</b>	<b>1 633 622</b>	<b>1 489 109</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	214 128	186 710
Kabel-TV	349 010	317 252
Fastighetsskatt	140 502	134 342
<b>Summa</b>	<b>703 640</b>	<b>638 304</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	59 747	23 392
Övriga förvaltningskostnader	38 193	30 130
Juridiska kostnader	10 000	0
Revisionsarvoden	39 875	49 875
Ekonomisk förvaltning	109 272	107 816
Konsultkostnader	8 416	0
Övriga externa tjänster	0	8 474
<b>Summa</b>	<b>265 503</b>	<b>219 687</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	107 350	111 100
Övriga personalkostnader	503	0
Sociala avgifter	29 167	30 828
<b>Summa</b>	<b>137 020</b>	<b>141 928</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

<b>RESULTATPOSTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	367 953	320 625
Övriga räntekostnader	286	0
<b>Summa</b>	<b>368 239</b>	<b>320 625</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	80 411 387	80 411 387
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>80 411 387</b>	<b>80 411 387</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-15 753 326	-15 012 842
Årets avskrivning	-740 484	-740 484
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 493 810</b>	<b>-15 753 326</b>
<b>Akkumulerad nedskrivning</b>		
Ingående	-11 534 889	-11 534 889
<b>Utgående ackumulerad nedskrivning</b>	<b>-11 534 889</b>	<b>-11 534 889</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>52 382 688</b>	<b>53 123 172</b>
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 197 000</i>	<i>3 197 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	71 048 000	71 048 000
Taxeringsvärde mark	30 019 000	30 019 000
<b>Summa</b>	<b>101 067 000</b>	<b>101 067 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	516 120	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>516 120</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-17 204	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-17 204</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>498 916</b>	<b>0</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	39 002	15 619
Momsfordran	249 990	0
Övriga fordringar	6 565	0
<b>Summa</b>	<b>295 557</b>	<b>15 619</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

**INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	748 516	0
Försäkringspremier	241 070	214 716
Kabel-TV	91 653	84 593
Förvaltning	27 318	26 954
<b>Summa</b>	<b>1 108 557</b>	<b>326 263</b>

**NOT 16, SKULDER TILL**

<b>KREDITINSTITUT</b>	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2022-12-31</b>
Stadshypotek AB	2024-07-30	1,02 %	13 500 000	13 500 000
Stadshypotek AB	2025-12-01	3,96 %	11 221 222	11 221 222
Stadshypotek AB	2024-12-01	1,05 %	6 288 000	6 788 000
Stadshypotek AB	2024-10-30	0,98 %	4 933 674	4 985 066
<b>Summa</b>			<b>35 942 896</b>	<b>36 494 288</b>
Varav kortfristig del			24 721 674	11 772 614

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 185 936 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA**

**INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn och förutb int	48 125	0
El	25 497	47 293
Uppvärmning	106 766	95 767
Utgiftsräntor	91 873	40 185
Förutbetalda avgifter/hyror	468 001	407 156
Beräknat revisionsarvode	45 000	45 000
<b>Summa</b>	<b>785 262</b>	<b>635 401</b>



**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	54 802 000	54 802 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Från och med den 1 januari 2024 höjdes årsavgiften med 15%. Föreningens ansökan till Naturvårdsverket gällande subventionering av installationen av laddstolpar har beviljats och föreningen kommer att få tillbaka 50% av den totala kostnaden. Vidare har vi ansökt om stöd till bostäder för äldre för att täcka investeringen som gjordes i hissmoderniseringen. Även denna beviljades och föreningen har fått tillbaka 25% av den totala kostnaden (232 187 kronor).

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Mirjam Amcoff  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Albin Hjertström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Eva Lindberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Margaretha Hällqvist  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Johan Dahlbeck  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 661fea40ae6cb4210c29baf7

**Finalized at:** 2024-04-19 10:18:01 CEST

**Title:** Brf Hammarbacken, 716421-5423 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

**Digest:** k/nQ4njqtiW8DqK+26e4W3GrcrZT/LLNjKl/6NFQLbU=

**Initiated by:** styrelsen@brfhammarbacken.se (styrelsen@brfhammarbacken.se) via Brf Hammarbacken 716421-5423

## Signees:

- Mats Lennart Blomgren signed at 2024-04-19 10:18:00 CEST with Swedish BankID (19590531-XXXX)
- Mirjam Amcoff signed at 2024-04-17 17:31:27 CEST with Swedish BankID (19831008-XXXX)
- Albin Eugén Hjertström signed at 2024-04-18 18:38:04 CEST with Swedish BankID (19910702-XXXX)
- Eva Lindberg signed at 2024-04-17 21:28:29 CEST with Swedish BankID (19690328-XXXX)
- Johan Karl Holger Dahlbeck signed at 2024-04-18 06:37:17 CEST with Swedish BankID (19660130-XXXX)
- Ingrid Margaretha Hällqvist signed at 2024-04-17 18:29:34 CEST with Swedish BankID (19560504-XXXX)



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättföreningen Hammarbacken, org.nr 716421-5423

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättföreningen Hammarbacken för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hammarbacken för år 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS LENNART BLOMGREN

Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor

***2024-04-19 08:14:54 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post