

**Brf Hammarsmeden**  
**Org nr 785000-3323**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 6    |
| - balansräkning          | 7    |
| - kassaflödesanalys      | 8    |
| - noter                  | 9    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hammarsmeden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Brynäs 68:13 och 68:15, bebyggdes 1972. Föreningen registrerades 1969-02-03 och den ekonomiska planen registrerades 1970. Fastigheten är belägen på Hillmansgatan 15 A-F och Hillmanskroken 3 A-E, 5 A-B samt 7 i Gävle. På fastigheten finns 4 bostadshus innehållande 126 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 22 garage och 88 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

27 st 1 rum och kök,  
72 st 2 rum och kök,  
27 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 7 959 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 264 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Den yttre fastighetsskötseln har utförts av Samhall och lokalvården har utförts av Asplunds Transport & Allservice AB.

#### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en statusrapport för fastigheterna (grunden till en långsiktig underhållsplan). Rapporten beskriver statusen för föreningens fastigheter och vilka underhållsåtgärder som behöver göras under de kommande åren, både kortsiktiga- och långsiktiga åtgärder.

| <b>Utförda underhållsåtgärder</b>                 | <b>År</b> |
|---------------------------------------------------|-----------|
| Rensning av frånluftskanaler                      | 2019      |
| Renovering tvättstugan på Hillmanskroken 3        | 2019      |
| Utbyte värmestyrning i undercentraler             | 2018      |
| Energideklaration                                 | 2017      |
| Installation av bokningssystem till tvättstugorna | 2017      |
| Installation av passersystem med porttelefoni     | 2017      |
| OVK-besiktning                                    | 2016      |
| Renovering tvättstuga                             | 2016      |
| Utbyte belysning i allmänna utrymmen              | 2014      |
| Målning av källargångar och cykelrum              | 2014      |
| Ny belysning på gården                            | 2013      |
| Byte garageportar                                 | 2012      |
| Byte lägenhetsdörrar samt renovering trapphus     | 2011      |
| Ombyggnad ventilation                             | 2009      |
| Energiåtgärder för värmen                         | 2007-2008 |
| Nytt containerhus för sopor                       | 2006      |
| Nya inglasade balkonger                           | 2002      |
| Installation bredband                             | 2001      |
| Badrumsrenovering och stambyte                    | 1999      |
| Byte fönster                                      | 1995      |

### **Beskattnings**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkommskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Förutom löpande underhåll för ca 133 000 kronor har periodiskt underhåll för 1 260 000 kr utförts. Det periodiska underhållet består av utgiften för renovering av tvättstugan på Hillmanskroken 3. Under året har även utförts rensning av frånluftskanaler.

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 151 och vid räkenskapsårets slut 145.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-05-07 haft följande sammansättning:

|           |                                                                                              |                                                                                                                 |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ordinarie | Simon Starborg<br>Magnus Kindström<br>Zulma Chaviano<br>Ann-Karin Jonsson<br>Lena Birgersson | ledamot, ordförande<br>ledamot, vice ordförande<br>ledamot, sekreterare<br>ledamot, vice sekreterare<br>ledamot |
| Suppleant | Malin Söderberg                                                                              |                                                                                                                 |

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| Revisorer    | Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB    |
| Valberedning | Margareta Andersson<br>Gunnel Antesjö |

### Stadgar

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-01-24.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

|                                              |     | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                              | tkr | 5 304       | 5 255       | 5 250       | 5 234       | 5 640       |
| Resultat efter finansiella poster            | tkr | -353        | 506         | 288         | -598        | 540         |
| Kassalikviditet                              | %   | 151         | 165         | 99          | 140         | 179         |
| Soliditet                                    | %   | 8           | 9           | 7           | 6           | 8           |
| Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta | kr  | 594         | 594         | 594         | 594         | 594         |
| Värmekostnad per kvm totalyta                | kr  | 102         | 108         | 114         | 112         | 109         |
| Elkostnad per kvm totalyta                   | kr  | 49          | 48          | 47          | 51          | 49          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta               | kr  | 34          | 34          | 32          | 40          | 29          |
| Fastighetslån per kvm totalyta               | kr  | 2 739       | 2 811       | 2 883       | 3 011       | 3 103       |
| Genomsnittlig skuldränta                     | %   | 1,64        | 1,84        | 2,34        | 2,79        | 3,37        |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

|                                             | <u>Medlemsinsatser</u> | <u>Upplåtelseavgifter</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> | <u>Summa</u> |
|---------------------------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>              | 947 300                | 1 250                     | 970 297                         | 97 038                     | 505 597               | 2 521 482    |
| Avsättning till fond för yttre underhåll    |                        |                           | 460 000                         | -460 000                   |                       |              |
| Anspråkstagande av fond för yttre underhåll |                        |                           |                                 |                            |                       |              |
| Omföring av föregående års resultat         |                        |                           |                                 | 505 597                    | -505 597              |              |
| Årets resultat                              |                        |                           |                                 |                            | <u>-352 772</u>       |              |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | 947 300                | 1 250                     | 1 430 297                       | 142 635                    | -352 772              | 2 168 710    |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 142 635         |
| Årets resultat      | <u>-352 772</u> |
| <b>kronor</b>       | <b>-210 137</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                          |                 |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering            | 147 000         |
| Till fastighetens underhållsfond avsättes utöver stadgeenlig reservering | 313 000         |
| Anspråkstagande av fond för yttre underhåll                              | -812 000        |
| Balanseras i ny räkning                                                  | <u>141 863</u>  |
| <b>kronor</b>                                                            | <b>-210 137</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 5 304 500         | 5 255 286         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>5 304 500</b>  | <b>5 255 286</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3          | -3 892 883        | -2 877 637        |
| Övriga externa kostnader                          |            | -418 997          | -404 978          |
| Personalkostnader                                 | 4          | -104 492          | -104 292          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -866 041          | -932 000          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-5 282 413</b> | <b>-4 318 907</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>22 087</b>     | <b>936 379</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 0                 | 68                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -374 859          | -430 850          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-374 859</b>   | <b>-430 782</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-352 772</b>   | <b>505 597</b>    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-352 772</b>   | <b>505 597</b>    |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5, 6       | 23 218 912        | 24 084 953        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>23 218 912</b> | <b>24 084 953</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>23 218 912</b> | <b>24 084 953</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |            | 3 424             | 7 646             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 156 785           | 79 130            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>160 209</b>    | <b>86 776</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 7          | 2 418 733         | 2 375 139         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>2 418 733</b>  | <b>2 375 139</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>2 578 942</b>  | <b>2 461 915</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |            | <b>25 797 854</b> | <b>26 546 868</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>               |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                           |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                               |            | 947 300           | 947 300           |
| Upplåtelseavgifter                            |            | 1 250             | 1 250             |
| Fond för yttre underhåll                      |            | 1 430 297         | 970 297           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>              |            | <b>2 378 847</b>  | <b>1 918 847</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                     |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                           |            | 142 635           | 97 038            |
| Årets resultat                                |            | -352 772          | 505 597           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>               |            | <b>-210 137</b>   | <b>602 635</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                     |            | <b>2 168 710</b>  | <b>2 521 482</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                   |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                   | 8          | 21 920 074        | 22 530 259        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>             |            | <b>21 920 074</b> | <b>22 530 259</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                   |            |                   |                   |
| Kortfristig del av skuld till kreditinstitut  | 8          | 602 472           | 587 412           |
| Leverantörsskulder                            |            | 398 919           | 220 141           |
| Skatteskulder                                 |            | 27 920            | 6 086             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  |            | 679 759           | 681 488           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>             |            | <b>1 709 070</b>  | <b>1 495 127</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>         |            | <b>25 797 854</b> | <b>26 546 868</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                               | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                              |                  |                  |
| Årets resultat                                                                         | -352 772         | 505 597          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                               |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                          | 866 041          | 932 000          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>      | <b>513 269</b>   | <b>1 437 597</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                                     |                  |                  |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                                  | -73 433          | 60 141           |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                     | 213 944          | -604 833         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b> | <b>653 780</b>   | <b>892 905</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                       |                  |                  |
| Minskning av långfristiga skulder                                                      | -610 185         | -587 418         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-610 185</b>  | <b>-587 418</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                | <b>43 595</b>    | <b>305 487</b>   |
| Likvida medel vid årets början                                                         | 2 375 139        | 2 069 652        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                    | <b>2 418 734</b> | <b>2 375 139</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Ursprunglig byggnad      | 100 år   |
| Tillkommande utgifter    | 20-50 år |
| Markanläggning           | 20 år    |
| Maskiner och inventarier | 5 år     |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 7 250 292 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

*Kassalikviditet* visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

*Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

*Fastighetens belåning per kvadrat* beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (8223 kvm).

*Genomsnittlig skuldränta* definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Not 2        Nettoomsättning**

|                                                      | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                                          | 4 729 896        | 4 729 896        |
| Hyror lokaler                                        | 0                | 1 200            |
| Hyror garage                                         | 105 600          | 104 400          |
| Hyror parkeringar                                    | 122 600          | 121 715          |
| Gemensamhetsel                                       | 310 809          | 267 789          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, kravavgifter | 31 037           | 30 286           |
| Övriga intäkter                                      | 4 558            | 0                |
| <b>Summa</b>                                         | <b>5 304 500</b> | <b>5 255 286</b> |

**Not 3        Driftskostnader**

|                                        | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                      | 133 312          | 145 054          |
| Periodiskt underhåll                   | 1 260 305        | 303 000          |
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 241 139          | 229 058          |
| Uppvärmningskostnad                    | 842 318          | 885 213          |
| Rengöring ventilation, brandskydd      | 90 138           | 0                |
| Vatten- och avloppsavgifter            | 275 543          | 275 513          |
| Elavgifter                             | 404 111          | 395 816          |
| Renhållning                            | 165 008          | 160 459          |
| Snöröjning                             | 156 975          | 186 489          |
| Förbrukningsinventarier/materiel       | 4 681            | 10 264           |
| Fastighetsförsäkringar                 | 73 194           | 71 064           |
| TV, bredband, telefoni                 | 94 710           | 93 198           |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift      | 151 450          | 122 510          |
| <b>Summa</b>                           | <b>3 892 884</b> | <b>2 877 638</b> |

**Not 4        Personalkostnader**

|                                       | <u>2019</u>    | <u>2018</u>    |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden till styrelsen                | 80 000         | 80 000         |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 24 492         | 24 292         |
| <b>Summa</b>                          | <b>104 492</b> | <b>104 292</b> |

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av  
föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

|                                                          | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad                       | 35 530 856        | 35 530 856        |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggning                | 970 657           | 970 657           |
|                                                          | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående anskaffningsvärde                               | 36 501 513        | 36 501 513        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                      | -13 539 839       | -12 607 839       |
| Årets avskrivning                                        | -866 041          | -932 000          |
|                                                          | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                      | -14 405 880       | -13 539 839       |
| Mark                                                     | 1 123 279         | 1 123 279         |
|                                                          | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa bokfört värde</b>                               | <b>23 218 912</b> | <b>24 084 953</b> |
| Taxeringsvärde byggnader                                 | 39 366 000        | 31 365 000        |
| Taxeringsvärde mark                                      | 9 519 000         | 8 046 000         |
|                                                          | <hr/>             | <hr/>             |
|                                                          | <b>48 885 000</b> | <b>39 411 000</b> |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: |                   |                   |
| Bostäder                                                 | 48 200 000        | 38 800 000        |
| Lokaler                                                  | 685 000           | 611 000           |

**Not 6 Ställda säkerheter**

|                        | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 31 185 200        | 31 185 200        |
|                        | <hr/>             | <hr/>             |
|                        | <b>31 185 200</b> | <b>31 185 200</b> |

**Not 7 Kassa och bank**

|                                   | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kassa (förvaltas av Leif Asplund) | 2 613             | 2 613             |
| Nordea                            | 2 416 120         | 2 372 526         |
|                                   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa</b>                      | <b>2 418 733</b>  | <b>2 375 139</b>  |

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

|                     | <u>Ränta</u> | <u>Amortering<br/>kommande år</u> | <u>Skuld</u> | <u>Omsättes</u> |
|---------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|-----------------|
| Stadshypotek        | 1,20%        | 100 000                           | 2 505 352    | 2020-03-01      |
| Stadshypotek        | 1,80%        | 32 000                            | 2 763 246    | 2020-03-30      |
| Stadshypotek        | 1,25%        | 10 448                            | 465 016      | 2020-06-01      |
| Stadshypotek        | 1,92%        | 28 000                            | 1 057 000    | 2020-06-30      |
| Stadshypotek        | 1,66%        | 50 000                            | 2 062 500    | 2021-03-01      |
| Nordea              | 1,85%        | 85 000                            | 469 800      | 2021-04-21      |
| Nordea              | 1,65%        | 30 000                            | 2 497 320    | 2022-11-16      |
| Stadshypotek        | 1,44%        | 15 004                            | 997 973      | 2023-03-01      |
| Stadshypotek        | 1,54%        | 60 000                            | 2 897 596    | 2023-04-30      |
| Stadsypotek         | 1,62%        | 26 052                            | 1 142 340    | 2023-09-30      |
| Nordea              | 0,91%        | 100 000                           | 2 129 215    | 2024-09-18      |
| Nordea              | 1,15%        | 52 800                            | 2 376 500    | 2024-11-20      |
| Stadshypotek        | 2,78%        | 13 168                            | 1 158 688    | 2025-10-30      |
| Summa fastighetslån |              | 602 472                           | 22 522 546   |                 |

Avgår beräknade amorteringar nästa  
räkenskapsår, redovisas som kortfristig  
skuld

**Summa långfristig del**

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 19 510 186 kronor.

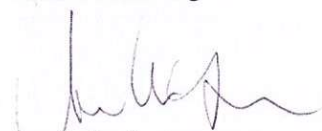
-602 472  
**21 920 074**

Gävle 2020-05-25

  
Simon Starborg

  
Magnus Kindström

  
Zulma Chaviano

  
Anna-Karin Jonsson

  
Lena Birgersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-03  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Fatih Özcelik  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hammarsmeden, org.nr 785000-3323

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammarsmeden för år 2019.

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 2019 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 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hammarsmeden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god 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:

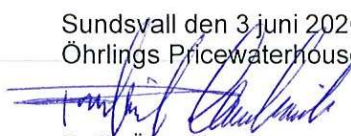
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Sundsvall den 3 juni 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Fatih Özcelik  
Auktoriserad revisor