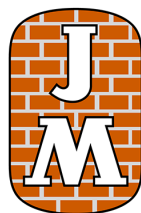


# Årsredovisning 2024

## Brf Hammarskogen 2

769620-5728



**@home**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hammarskogen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-25 hos Bolagsverket.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

### Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaden färdigställdes 2011 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2011.

Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år och därefter belastades de med halv fastighetsavgift mellan år sex-tio. Från och med år 2022 utgick full fastighetsavgift.

### Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten samt för p-platser som hyrs ut till andra än föreningens medlemmar.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Jakobsberg 11:17 Järfälla kommun. Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 832 m<sup>2</sup>. Antal parkeringsplatser är 24 varav 13 i garage.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partner. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också tvättstuga, gemensamhetslokal, gemensam WC, cykelrum, städrum, miljöstuga och rullstolsförråd.

### Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende fem parkeringsplatser inklusive angöring med utryckningsfordon samt ett arrendeavtal för sex parkeringsplatser.

Styrelsens sammansättning

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Örjan Björnsson       | Ordförande        |
| Anna-Kari Hällströmer | Styrelseledamot   |
| Paul Eriksson         | Styrelseledamot   |
| Pia Eresund           | Styrelseledamot   |
| Owe Hessler           | Styrelsesuppleant |
| Åke Ekström           | Styrelsesuppleant |

Valberedning

Berit Svedberg (sammankallande), Inger Holmgren, Sickan Gustafsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

|                   |         |                      |
|-------------------|---------|----------------------|
| William Lindström | Revisor | Kungsbron Borevision |
|-------------------|---------|----------------------|

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Ekonomisk förvaltning     | JM@Home AB           |
| Teknisk förvaltning       | JM@Home AB           |
| Fjärrvärme                | EON                  |
| Elnät                     | EON                  |
| Elleverans                | Fortum Markets AB    |
| Källsortering             | PreZero Recycling AB |
| Sophämtning               | Järfälla kommun      |
| Vatten och avlopp         | Järfälla kommun      |
| Bredband                  | Telia Sverige AB     |
| Vinterunderhåll, utemiljö | Habitek Utemiljö AB  |
| Fastighetslån             | Stadshypotek AB      |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett 3-årigt lån har omsatts till en ränta på 3,59% och amortering med 400 000 kr har gjorts på det lån med högst ränta. En avgiftshöjning med 4% har gjorts från den 1 januari 2024. För 2024 har årsavgift för lägenhet exklusive bredband och vatten varit 877 kr/m<sup>2</sup> och priset för debitering av varmvatten har varit 50 kr/m<sup>3</sup> inkl. moms.

### Förändringar i avtal

Nya avtal har tecknats för verksamhetsområdena teknisk förvaltning (JM@Home AB), vinterunderhåll och utemiljö (Habitek Utemiljö AB), städ (KEAB-gruppen) samt takskottning (LVV). Nytt elavtal har tecknats med Fortum som bygger på rörligt elpris med möjlighet att under korta perioder binda till fast pris.

### Övriga verksamhetsinformation

Stamspolning, byte av samtliga brandvarnare samt inköp av ny diskmaskin har genomförts under året.

En översyn av den praktiska hanteringen av boendematrikeln har genomförts samt hanteringen för arkivering av föreningens dokument. Ett arbete har inletts för att undersöka tekniska förutsättningar för installation av elbilsaddare. Fastighetens båda hissar har krävt kostsamma reparationer.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 2 709 689 | 2 623 483 | 2 492 887 | 2 450 716 |
| Resultat efter fin. poster                         | -259 836  | -72 955   | -15 940   | 7 365     |
| Soliditet (%)                                      | 78        | 78        | 77        | 76        |
| Yttre fond                                         | 3 189 998 | 2 968 998 | 2 356 753 | 2 043 932 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 918       | 884       | 837       | 820       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 95,9      | 95,5      | 95,0      | 94,8      |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 7 097     | 7 239     | 7 592     | 7 910     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 213       | 264       | 292       | 300       |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 153       | 128       | 116       | 117       |
| Räntekänslighet (%)                                | 7,73      | 8,18      | 9,07      | 9,64      |

**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 vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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 (för småhus ingår även biyta).

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

## Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa resultatet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen bedöms över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

|                       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS |          | DISPONERING AV  |                   |
|-----------------------|----------------------------------|----------|-----------------|-------------------|
|                       | 2023-12-31                       | RESULTAT | ÖVRIGA POSTER   | 2024-12-31        |
| Insatser              | 26 030 000                       | -        | -               | 26 030 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 47 550 000                       | -        | -               | 47 550 000        |
| Fond, yttre underhåll | 2 968 998                        | -        | 221 000         | 3 189 998         |
| Balanserat resultat   | -2 880 180                       | -72 955  | -221 000        | -3 174 135        |
| Årets resultat        | -72 955                          | 72 955   | -259 836        | -259 836          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>73 595 863</b>                | <b>0</b> | <b>-259 836</b> | <b>73 336 027</b> |

Resultatdisposition

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämman förfogande står följande medel:     |                   |
| Balanserat resultat                                       | -3 174 135        |
| Årets resultat                                            | -259 836          |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>-3 433 971</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                   |
| Reservering fond för yttre underhåll                      | 259 000           |
| Att från yttre fond i anspråk ta                          | -43 432           |
| Balanseras i ny räkning                                   | -3 649 539        |
|                                                           | <b>-3 433 971</b> |

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



Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 709 689         | 2 623 483         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 709 689</b>  | <b>2 623 483</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6 | -1 375 346        | -1 296 868        |
| Övriga externa kostnader                          | 7          | -174 155          | -175 855          |
| Personalkostnader                                 | 8          | -64 223           | -63 690           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -819 636          | -819 636          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 433 359</b> | <b>-2 356 049</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>276 330</b>    | <b>267 434</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 33 714            | 21 455            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -569 880          | -361 843          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-536 166</b>   | <b>-340 388</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-259 836</b>   | <b>-72 954</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-259 836</b>   | <b>-72 954</b>    |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 9   | 91 597 204 | 92 416 840 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 91 597 204 | 92 416 840 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 91 597 204 | 92 416 840 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 7 650      | 12 624     |
| Övriga fordringar                            | 10  | 1 245 086  | 1 146 030  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11  | 55 706     | 49 532     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 1 308 442  | 1 208 186  |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 1 077 596  | 1 044 400  |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 077 596  | 1 044 400  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 2 386 037  | 2 252 587  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 93 983 241 | 94 669 427 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                        | NOT | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|-----|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |     |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |     |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |     | 73 580 000                  | 73 580 000                  |
| Fond för yttre underhåll                        |     | 3 189 998                   | 2 968 998                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |     | <strong>76 769 998</strong> | <strong>76 548 998</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |     |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |     | -3 174 135                  | -2 880 180                  |
| Årets resultat                                  |     | -259 836                    | -72 955                     |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |     | <strong>-3 433 971</strong> | <strong>-2 953 135</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |     | <strong>73 336 027</strong> | <strong>73 595 863</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |     |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 12  | 12 600 000                  | 13 300 000                  |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |     | <strong>12 600 000</strong> | <strong>13 300 000</strong> |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |     |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 12  | 7 500 000                   | 7 200 000                   |
| Leverantörsskulder                              |     | 69 151                      | 55 858                      |
| Skatteskulder                                   |     | 132 924                     | 128 928                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 13  | 345 139                     | 388 778                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |     | <strong>8 047 214</strong>  | <strong>7 773 564</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |     | <strong>93 983 241</strong> | <strong>94 669 427</strong> |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                  | 2024      | 2023       |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |           |            |
| Rörelseresultat                                                          | 276 330   | 267 434    |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |           |            |
| Årets avskrivningar                                                      | 819 636   | 819 636    |
|                                                                          | 1 095 966 | 1 087 070  |
| Erhållen ränta                                                           | 33 714    | 21 455     |
| Erlagd ränta                                                             | -569 880  | -361 843   |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 559 800   | 746 682    |
| Förändring i rörelsekapital                                              |           |            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -6 477    | -28 356    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | -26 350   | 109 044    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 526 973   | 827 370    |
| Investeringsverksamheten                                                 |           |            |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0         | 0          |
| Finansieringsverksamheten                                                |           |            |
| Amortering av lån                                                        | -400 000  | -1 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -400 000  | -1 000 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 126 973   | -172 630   |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 2 125 616 | 2 298 246  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 2 252 589 | 2 125 616  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hammarskogen 2 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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.  
I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 | 100 år |
|---------|--------|

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.

### 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.

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.  
Klientmedel klassificeras som likvida medel.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING      | 2024      | 2023      |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter bostäder        | 2 484 216 | 2 388 612 |
| Hysesintäkter garage        | 102 000   | 111 750   |
| Intäkter internet           | 93 744    | 93 744    |
| Varmvatten                  | 22 374    | 22 169    |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 7 350     | 7 200     |
| Dröjsmålsränta              | 5         | 8         |
| Summa                       | 2 709 689 | 2 623 483 |

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 0              | 3 014          |
| Städning                                | 0              | 7 763          |
| Fastighetsskötsel                       | 323 540        | 302 252        |
| Besiktning och service                  | 59 299         | 66 864         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0              | 31 250         |
| Trädgårdsarbete                         | 1 860          | 12 751         |
| Snöskottning                            | 91 910         | 130 664        |
| <b>Summa</b>                            | <b>476 609</b> | <b>554 558</b> |

### NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

|                                                | 2024           | 2023          |
|------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen  | 3 400          | 24 304        |
| Löpande rep och underhåll tvättstuga           | 0              | 3 473         |
| Löpande rep och underhåll installationer       | 0              | 25 781        |
| Löpande rep VA/sanitet                         | 0              | 9 930         |
| Löpande rep ventilation                        | 0              | 14 190        |
| Löpande rep och underhåll hissar               | 127 997        | 0             |
| Löpande rep och underhåll garage och p-platser | 3 730          | 11 446        |
| Planerat underhåll gemensamma utrymmen         | 43 432         | 0             |
| <b>Summa</b>                                   | <b>178 559</b> | <b>89 124</b> |

### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Elavgifter   | 199 733        | 165 939        |
| Uppvärmning  | 157 591        | 135 336        |
| Vatten       | 76 713         | 61 085         |
| Sophämtning  | 73 545         | 76 645         |
| <b>Summa</b> | <b>507 582</b> | <b>439 005</b> |

### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                          | 2024           | 2023           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar   | 51 884         | 43 273         |
| Bredband                 | 93 512         | 105 185        |
| Beräknad fastighetsskatt | 8 520          | 8 520          |
| Fastighetsskatt          | 58 680         | 57 204         |
| <b>Summa</b>             | <b>212 596</b> | <b>214 181</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader    | 66 826         | 65 964         |
| Förbrukningsmaterial            | 8 455          | 15 043         |
| Revisionsarvoden                | 22 375         | 21 250         |
| Ekonomisk förvaltning           | 76 500         | 73 594         |
| <b>Summa</b>                    | <b>174 155</b> | <b>175 851</b> |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2024          | 2023          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden          | 57 500        | 55 000        |
| Sociala avgifter         | 6 723         | 8 690         |
| <b>Summa</b>             | <b>64 223</b> | <b>63 690</b> |

| NOT 9, BYGGNAD OCH MARK                       | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| <b>Ingående</b>                               | 101 030 000       | 101 030 000       |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 101 030 000       | 101 030 000       |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| <b>Ingående</b>                               | -8 613 160        | -7 793 524        |
| <b>Årets avskrivning</b>                      | -819 636          | -819 636          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | -9 432 796        | -8 613 160        |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | 91 597 204        | 92 416 840        |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>19 066 906</i> | <i>19 066 906</i> |
| <b>Taxeringsvärden</b>                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Byggnad                                       | 51 852 000        | 51 852 000        |
| Mark                                          | 14 000 000        | 14 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>65 852 000</b> | <b>65 852 000</b> |
| <br>                                          |                   |                   |
| Bokfört värde byggnad                         | 72 530 298        | 73 349 934        |
| Bokfört värde mark                            | 19 066 906        | 19 066 906        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>91 597 204</b> | <b>92 416 840</b> |

## NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                      | 66 415           | 64 815           |
| Momsfordran                      | 1 029            | 0                |
| Avräkningskonto eko. förvaltning | 2 648            | 0                |
| Klientmedelskonto                | 1 174 994        | 1 081 215        |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 245 086</b> | <b>1 146 030</b> |

## NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 517        | 14 208        |
| Försäkringspremier                                  | 17 785        | 16 316        |
| Upplupen intäkt varmvatten                          | 3 819         | 3 423         |
| Bredband                                            | 15 585        | 15 585        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>55 706</b> | <b>49 532</b> |

## NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-03-01               | 4,33 %                  | 5 800 000           | 6 200 000           |
| Stadshypotek          | 2027-03-01               | 3,59 %                  | 7 200 000           | 7 200 000           |
| Stadshypotek          | 2025-03-01               | 1,21 %                  | 7 100 000           | 7 100 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>20 100 000</b>   | <b>20 500 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 7 500 000           | 7 200 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 100 000 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 235         | 65 919         |
| EI                                                  | 19 219         | 23 642         |
| Uppvärmning                                         | 22 324         | 24 830         |
| Uppl kostn styrelsearvode                           | 30 000         | 27 500         |
| Uppl kostn renhållningsavg                          | 2 043          | 0              |
| Beräknade uppl. sociala avgifter                    | 3 063          | 2 807          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 236 255        | 223 080        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 22 000         | 21 000         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>345 139</b> | <b>388 778</b> |



| NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 27 500 000 | 27 500 000 |

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En avgiftshöjning med 6% genomfördes fr.o.m. den 1 jan. 2025 samt en höjning av varmvattenpriset till 85 kr/m<sup>3</sup> inkl. moms.

Föreningen har under februari 2025 omförhandlat ett av sina fastighetslån. Den nya räntan blev 2,84 % med en löptid om 3 år.

Samtidigt kunde räntan på ett annat av föreningens lån förhandlas ner från 4,33% till 4,30% trots att lånen hade ytterligare 1 års bindningstid.

## Underskrifter

Järfälla den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Örjan Björnsson  
Ordförande

---

Anna-Kari Hällströmer  
Styrelseledamot

---

Paul Eriksson  
Styrelseledamot

---

Pia Eresund  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Kungsbron Borevision  
William Lindström  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.03.2025 08:09

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 03.03.2025 15:12

DOCUMENT ID:

SylO6uVXokg

ENVELOPE ID:

ryO60Nmskg-SylO6uVXokg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Hammarskogen 2.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                        | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. GUNNAR ÖRJAN BJÖRNSSON<br>orjan.bjornsson@telia.com           | Signed<br>Authenticated | 06.03.2025 15:54<br>06.03.2025 15:53 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.136.112 |
| 2. ANNA-KARI HÄLLSTRÖMER<br>anna-kari.hallstromer@telia.com      | Signed<br>Authenticated | 06.03.2025 16:01<br>06.03.2025 15:59 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.136.112 |
| 3. Paul Malte Eriksson<br>paul.er@telia.com                      | Signed<br>Authenticated | 06.03.2025 16:13<br>06.03.2025 16:11 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.67.240.70  |
| 4. PIA CHRISTINA ERESUND<br>pia@eresund.se                       | Signed<br>Authenticated | 06.03.2025 17:00<br>06.03.2025 16:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.225.212.234 |
| 5. WILLIAM LINDSTRÖM<br>william.lindstrom@kungsbronborevision.se | Signed<br>Authenticated | 07.03.2025 08:09<br>07.03.2025 07:54 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.255.241.147 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hammarskogen 2, org.nr. 769620-5728

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammarskogen 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hammarskogen 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.03.2025 08:09

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 07.03.2025 07:50

DOCUMENT ID:

rJEBDzdsyx

ENVELOPE ID:

r1XSvz\_ske-rJEBDzdsyx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Hammarskogen 2.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. WILLIAM LINDSTRÖM                     |  Signed | 07.03.2025 08:09 | eID    | Swedish BankID     |
| william.lindstrom@kungsbronborevision.se | Authenticated                                                                            | 07.03.2025 08:08 | Low    | IP: 94.255.241.147 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed