
Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Hattmakaren i Strömstad
Org nr: 716444-6812



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hattmakaren i Strömstad får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 12 493 822 kr.

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

Årets resultat uppgår till 377 tkr (fg år -31 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, främst på grund av minskade kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 159% till 19%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 159% till 155%.

I resultatet ingår avskrivningar med 574 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 950 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hattmakareplatsen 11 i Strömstad kommun. På fastigheten finns byggnader med 71 lägenheter samt en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adress är Hattmakaregatan och Målaregatan i Strömstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam med Proinova som försäkringsmäklare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
15	35	21	71

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	57	61

Total tomtarea	38 851 m ²
Total bostadsarea	6 055 m ²
Total lokalarea	20 m ²
Årets taxeringsvärde	92 805 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	93 520 000 kr

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Förvaltning	Riksbyggen
El	Bixia
Kabel-TV	Telia
Parkeringsövervakning	Safekeeper
Passersystem	Currentcity Technology AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 152 tkr och planerat underhåll för 1 067 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024 och visar på ett underhållsbehov på 60 059 tkr för de närmaste trettio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 541 tkr. Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår uppgår till 1 771 tkr vilket motsvarar 291 kr/m². Genomsnittligt underhållsbehov de närmaste åren utgör 331kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Lekplats	2013
Garageportar	2013
Målningsarbeten	2016
Fasadarbeten	2017, 2018
Byte värmepump	2019
Målning, plåtarbete, dörrar	2019
Installationer, byte värmepumpar	2020
Huskropp utvändigt, målning, plåtarbete, tak	2020
Gemensamma utrymmen, väggar soprum	2021
Värmepannor	2021
Målning	2021
Dränering och byte av trall	2021
Installationer	2022
Huskropp utvändigt, målning och tak	2022
Markytor	2022
Garage och p-platser	2022
Bostäder, kylskåp	2023
Gemensamma utrymmen, förrådsdörrar	2023
Installationer, värmepannor	2023
Huskropp utvändigt, målning och plåtarbeten	2023
Garage och p-platser, byte av garageport	2023

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Installationer, värmepannor	716 244
Huskropp utvändigt, målning och plåtarbeten	213 548
Mararbeten, gräsyta	39 618
Garage och p-platser, bommar och garageport	79 604
Övrigt,	18 138

Planerat underhåll	År
Fönster, värmepannor, betongpannor, asfaltering, skorstenar, ventilationshuvar	2025–2026

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olav Eriksen	Ordförande	2026
Emma Knutsson	Sekreterare	2025
Anne-Kristin Eronen	Vice ordförande	2025
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karl-Sverre Hofstö	Suppleant	2026
Thomas Haush	Suppleant	2025
Torie Johansson	Suppleant	2025
Marie Naeslund	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB, Huvudansvarig Anders Karlsson	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2025
Johan Forsner	revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Else-Berit Fosdahl	2025
Jan Eliassen	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 886 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 654	5 652	5 516	5 527	5 533
Resultat efter finansiella poster*	377	-31	-1 135	-643	1 112
Soliditet %*	17	17	17	18	19
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	19	163	177	205	323
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	155	163	34	36	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	93	84	69	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	890	888	871	871	871
Energikostnad kr/kvm*	109	96	98	90	86
Sparande kr/kvm*	332	359	353	488	428
Skuldsättning kr/kvm*	5 889	6 053	6 191	6 363	6 527
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 908	6 073	6 191	6 363	6 527
Räntekänslighet %*	6,6	6,8	7,1	7,3	7,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 100	0	0	6 466 915	1 224 118	-30 697
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-30 697	30 697
Reservering underhållsfond				1 541 000	-1 541 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 067 152	1 067 152	
Årets resultat						376 838
Vid årets slut	7 100	0	0	6 940 763	719 573	376 838

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 193 420
Årets resultat	376 838
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 541 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 067 152
Summa	1 096 410

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 096 410

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 654 112	5 652 054
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 245	174 379
Summa rörelseintäkter		5 661 357	5 826 433
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 010 577	-3 545 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-714 334	-736 355
Personalkostnader	Not 6	-70 391	-66 959
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-573 551	-573 354
Summa rörelsekostnader		-4 368 853	-4 922 152
Rörelseresultat		1 292 503	904 282
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 130
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	82 244	47 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-997 909	-984 367
Summa finansiella poster		-915 665	-934 979
Resultat efter finansiella poster		376 838	-30 697
Årets resultat		376 838	-30 697

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	41 431 155	41 986 451
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	146 034	164 288
Summa materiella anläggningstillgångar		41 577 189	42 150 739
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	106 500	106 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		106 500	106 500
Summa anläggningstillgångar		41 683 689	42 257 239
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 787	0
Övriga fordringar	Not 14	15 316	20 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	347 467	312 482
Summa kortfristiga fordringar		374 570	332 658
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 813 546	3 004 490
Summa kassa och bank		2 813 546	3 004 490
Summa omsättningstillgångar		3 188 116	3 337 148
Summa tillgångar		44 871 805	45 594 387

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 100	7 100	
Fond för yttre underhåll	6 940 763	6 466 915	
Summa bundet eget kapital	6 947 863	6 474 015	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	719 572	1 224 118	
Årets resultat	376 838	-30 697	
Summa fritt eget kapital	1 096 410	1 193 420	
Summa eget kapital	8 044 273	7 667 435	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 565 322	35 773 259
Summa långfristiga skulder		20 565 322	35 773 259
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 207 937	1 001 344
Leverantörsskulder		121 914	305 262
Skatteskulder		54 050	45 266
Övriga skulder	Not 18	71 229	85 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	807 080	716 142
Summa kortfristiga skulder		16 262 210	2 153 693
Summa eget kapital och skulder		44 871 805	45 594 387

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 292 503	904 282
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	573 551	573 354
	1 866 054	1 477 636
Erhållen ränta	82 244	49 388
Erlagd ränta	-1 004 712	-929 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	943 586	597 509
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-41 912	1 181 909
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-91 274	11 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten	810 400	1 791 333
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-47 250
Investeringar i inventarier	0	-182 542
Investeringar i pågående byggnation		228 178
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 614
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 001 344	-834 674
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 001 344	-834 674
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-190 943	955 045
Likvida medel vid årets början	3 004 490	2 049 445
Likvida medel vid årets slut	2 813 546	3 004 490
Kassa och Bank BR	2 813 546	3 004 490

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Inventarier, laddstolpar	Linjär	10
Markanläggning, parkering	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar. *K*

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 365 018	5 359 620
Hyror, lokaler	54 264	51 684
Hyror, garage	204 300	204 300
Hyror, p-platser	2 160	2 160
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 827	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-33 335	-33 180
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 440	-1 440
Vattenavgifter	44 309	37 776
Elavgifter	18 632	15 051
Övriga ersättningar	16 031	16 083
Summa nettoomsättning	5 654 112	5 652 054

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	7 245	141 520
Försäkringsersättningar	0	32 859
Summa övriga rörelseintäkter	7 245	174 379

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 067 152	-1 814 232
Reparationer	-152 376	-106 306
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-422 130	-395 758
Försäkringspremier	-80 198	-66 675
Kabel- och digital-TV	-257 823	-256 817
Återbäring från Riksbyggen	700	6 600
Serviceavtal	-2 331	0
Obligatoriska besiktningar	-32 800	-85 750
Bevakningskostnader	-98 267	-75 246
Snö- och halkbekämpning	-46 268	-10 725
Förbrukningsinventarier	-24 623	-26 430
Fordons- och maskinkostnader	-62	-4 448
Vatten	-594 937	-519 904
Fastighetsel	-65 122	-61 496
Sophantering och återvinning	-131 210	-107 331
Förvaltningsarvode drift	-35 978	-20 964
Summa driftskostnader	-3 010 577	-3 545 484

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-651 582	-618 456
Arvode, yrkesrevisorer	-26 644	-14 484
Övriga förvaltningskostnader	-12 113	-7 660
Kreditupplysningar	-394	-26 358
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 632	-12 831
Kontorsmateriel	-945	-310
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-82	-49 052
Medlems- och föreningsavgifter	-3 337	-3 337
Bankkostnader	-4 806	-3 066
Övriga externa kostnader	-800	-800
Summa övriga externa kostnader	-714 334	-736 355

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-12 250	-12 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 900	0
Sociala kostnader	-15 241	-14 959
Summa personalkostnader	-70 391	-66 959

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-552 934	-552 934
Avskrivning Markanläggningar	-2 363	-2 166
Avskrivning Maskiner och inventarier	-18 254	-18 254
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-573 551	-573 354

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 130
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 130

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	393
Ränteintäkter från likviditetsplacering	81 513	46 559
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	341	54
Övriga ränteintäkter	390	252
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	82 244	47 258

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-997 909	-984 367
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-997 909	-984 367

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	42 023 000	42 023 000
Mark	9 395 115	9 395 115
Markanläggning, parkering	47 250	47 250
	51 465 365	51 465 365
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 465 365	51 465 365

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 476 747	-8 923 813
Markanläggningar	-2 166	0
	-9 478 913	-8 923 813

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-552 934	-552 934
Årets avskrivning markanläggning	-2 363	-2 166
	-555 297	-555 100

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-10 034 210** **-9 478 913****Restvärde enligt plan vid årets slut****41 431 155** **41 986 452****Varav**

Byggnader	31 993 318	32 546 253
Markanläggning	42 721	45 084
Mark	9 395 115	9 395 115

Taxeringsvärden

Bostäder	31 000 000	31 000 000
Lokaler	2 218 000	2 218 000
Småhus	59 587 000	60 302 000

Not 12 Inventarier
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier	182 542	182 542
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	182 542	182 542
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-18 524	0
	-18 524	0
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-18 254	-18 254
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 508	-18 254
Restvärde enligt plan vid årets slut	146 034	164 288
Varav		
Laddstolpar	146 034	164 288

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar och värdepapper i andra företag	106 500	106 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	106 500	106 500

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattkonto	15 316	14 926
Momsfordringar	0	5 250
Summa övriga fordringar	15 316	20 176

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	89 907	80 010
Förutbetalda driftkostnader	15 087	13 299
Förutbetalt förvaltningsarvode	175 049	161 152
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 971	42 971
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 454	15 051
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	347 467	312 482

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	1 520	689
Bankmedel	2 481 345	2 574 832
Transaktionskonto	330 681	428 969
Summa kassa och bank	2 813 546	3 004 490

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	35 773 259	36 774 603
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 001 344	-1 001 344
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 206 593	0
Långfristig skuld vid årets slut	20 565 322	35 773 259

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,97%	2025-08-15	14 542 593,00	0,00	168 000,00	14 374 593,00
SWEDBANK	4,02%	2026-03-25	7 720 061,00	0,00	666 680,00	7 053 381,00
SWEDBANK	3,90%	2027-09-24	14 511 949,00	0,00	166 664,00	14 345 285,00
Summa			36 774 603,00	0,00	1 001 344,00	35 773 259,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 001 344 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Lån som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 30 766 539 kr

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBABs lån om 14 374 593 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	35 680	35 680
Mottagna depositioner	0	17 022
Skuld för moms	3 763	0
Skuld sociala avgifter och skatter	31 786	30 559
Avräkning hyror och avgifter	0	1 458
Summa övriga skulder	71 229	84 719

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	96 428	103 231
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	342 029	210 917
Upplupna elkostnader	6 591	8 088
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	319
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	362 032	393 587
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	807 080	716 142

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	69 666 000	69 666 000

Styrelsens underskrifter

Strömstad 2025-02-18

Ort och datum



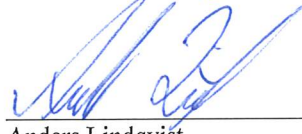
Olav Eriksen



Emma Knutsson



Anne-Kristin Eronen

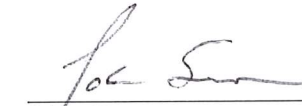


Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 1/4 2025



Revisorscentrum i Skövde AB
Auktoriserad revisor, Anders Karlsson



Johan Forsner
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS LENNART KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcbf1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 45.138.xxx.xxx

2025-04-04 08:22:27 UTC



CARL JOHAN FORSNER

Förtroendevald revisor

Serienummer: 7edde5610725e8[...]a9ce940dfffe6

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-04 08:41:37 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Hattmakaren i Strömstad

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Hattmakaren i Strömstad i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

