



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hammaren 27

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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         |
| 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. 17</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 och lokaler till nyttjande 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.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun      |
|----------------------|---------|-------------|
| Hammaren 27          | 2004    | Helsingborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939.

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 17 bostadsrätter om totalt 1 059 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 059 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Katharina Berggren              | Ordförande      |
| Alexander Christoffer Johansson | Styrelseledamot |
| Hugo Rossander                  | Styrelseledamot |
| Suad Ebrahimsson                | Styrelseledamot |
| Petronella Tärnhammar           | Suppleant       |

### Valberedning

Marie Lundkvist  
Michella Pavlovic

## Firmateckning

Firmatecknas av styrelsen

## Revisorer

Lars Ljungström Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades och sträcker sig fram till . Underhållsplanen uppdaterades .

## Utförda historiska underhåll

- 2017** ● översyn yttertak - takpannor, taksäkerhet och skorsten
- 2018** ● Start- och slutbesiktning - Fönsterbyte  
Tvättstuga - Underhåll/reparation maskiner i tvättstuga  
Underhåll ytterdörrar - Enl underhållsplanen: Byte till vridlås på dörr från tvättstuga till innergård.  
Entrédörrar rengjorda och inoljade.  
Byte av fastighetsmätare El-rum  
Energideklaration  
Sotning av ventilation Kök och badrum  
Spolning av takrännor  
fönsterbyte - v. 1-5
- 2019** ● Byte av lampa - Lampa på baksidan av huset vid gården.  
Byte av aggregat i torkrum  
Totalspolning av rör - Spolning av takrännor och stuprör  
Byte av lås till ytterdörr
- 2020** ● Underhåll ytterdörrar - Justering av lås på fastighetens fram och baksida när dörr ej gått igen som den ska vid mer än ett tillfälle.  
Byte av kedja mangel  
Fyllt på brandsläckare  
Besiktning tvättmaskiner - Strands har varit och besiktigat tvättmaskinerna.  
Fjärrvärme - UC rengöring, komplettering, isolering och Injustering av värmesystemet  
;energieffektivisering  
Arbete på fasad. - fasaden/sockeln, gjutning av grunden vid uteförråden samt uppsättning av nya trappräcken på baksidan har genomförts utan anmärkningar tillsammans med en byggkonsult.  
Kall- och varmvatten stamledningar - isolering av rör i källare samt injustering  
Batteribyte brandvarnare  
Underhåll av torkrum - Ersatt och lagat tvättlinor.
- 2022** ● Ny torktumlare - Ny torktumlare januari 2022  
OVK-besiktning - Godkänd efter 2:a gången

- 2022** ● Underhållsplan
- 2023** ● Lagning av 2 skorstenar samt takpannor  
Ny tvättmaskin Miele  
Spolning stammar
- 2024** ● Underhåll och översyn av tak och plåt vid fönster
- 2024** ● Underhåll spolning av dagvattenbrunn och ledning

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av hyreslägenhet  
el utomhus, byte av lampa över ytterdörren till gård samt sensor trappa upp mot sophuset.  
ny uteplats nytt trädäck  
nya dräneringsrännor utomhus baksida  
Årlig besiktning och underhåll av tvättstuga

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Hammaren, med en andel på 17%.

Samfälligheten förvaltar sophus, trappa ner från sophus, el trappa sophus och gång till cykelparkering.

#### Övrig verksamhetsinformation

Vi har reviderat underhållsplanen och planerat en del underhåll som inte blivit av under tidigare år. Detta kommer att innebära lite högre kostnader kommande år.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Vi har en bra ekonomi men då alla kostnader höjs t ex el, värme och vatten väljer föreningen att höja avgifterna från och med 2026 med 4%.

##### Förändringar i avtal

##### Övriga uppgifter

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 21 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 981 817    | 988 234    | 973 212    | 917 903    |
| Resultat efter fin. poster                         | 124 360    | 149 359    | 95 593     | 236 210    |
| Soliditet (%)                                      | 59         | 59         | 56         | 55         |
| Yttre fond                                         | 498 287    | 498 287    | 435 887    | 373 487    |
| Taxeringsvärde                                     | 23 800 000 | 20 800 000 | 20 800 000 | 20 800 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 884        | 881        | 867        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 93,9       | 93,1       | 91,5       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 5 556      | 5 660      | 5 765      | 6 436      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 5 477      | 5 580      | 5 684      | 6 345      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 222        | 252        | 194        | 326        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 40         | 43         | 48         | 58         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 94         | 127        | 97         | 90         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 50         | 79         | 52         | 43         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 184        | 249        | 197        | 191        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,66       | 3,05       | 2,70       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 6,28       | 6,42       | 6,65       | -          |

**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 belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 8 460 261        | -                                            | -                               | 8 460 261        |
| Upplåtelseavgifter       | 1 040 805        | -                                            | -                               | 1 040 805        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 498 287          | -                                            | 71 400                          | 569 687          |
| Balanserat resultat      | -1 455 102       | 149 357                                      | -71 400                         | -1 377 145       |
| Årets resultat           | 149 357          | -149 357                                     | 47 471                          | 47 471           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>8 693 608</b> | <b>0</b>                                     | <b>47 471</b>                   | <b>8 741 079</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 305 745        |
| Årets resultat                                                     | 47 471            |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -71 400           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-1 329 674</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-1 329 674</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025            | 2024            |
|---------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                 |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 981 818         | 988 234         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 1 457           | 0               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>983 275</b>  | <b>988 234</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -556 584        | -517 041        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -93 050         | -87 438         |
| Personalkostnader                                 | 10            | -21 087         | 41 775          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -110 364        | -110 364        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-781 085</b> | <b>-673 067</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>202 189</b>  | <b>315 167</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 8 837           | 15 954          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -163 556        | -181 764        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-154 719</b> | <b>-165 810</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>47 471</b>   | <b>149 357</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>47 471</b>   | <b>149 357</b>  |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 13 616 714 | 13 717 274 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 10 605     | 20 409     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 13 627 319 | 13 737 683 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 13 627 319 | 13 737 683 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | -6 585     | 42 047     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 1 074 174  | 971 541    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 26 555     | 23 685     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 094 144  | 1 037 273  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 094 144  | 1 037 273  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 14 721 463 | 14 774 956 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2025-12-31                  | 2024-12-31                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 9 501 066                   | 9 501 066                   |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 569 687                     | 498 287                     |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>10 070 753</strong> | <strong>9 999 353</strong>  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | -1 377 145                  | -1 455 102                  |
| Årets resultat                                  |        | 47 471                      | 149 357                     |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>-1 329 674</strong> | <strong>-1 305 745</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>8 741 079</strong>  | <strong>8 693 608</strong>  |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 16, 18 | 2 932 693                   | 4 707 534                   |
| Övriga långfristiga skulder                     |        | 4 675                       | 0                           |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>2 937 368</strong>  | <strong>4 707 534</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 16, 18 | 2 867 333                   | 1 202 016                   |
| Leverantörsskulder                              |        | 29 449                      | 36 212                      |
| Skatteskulder                                   |        | 6 052                       | -712                        |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 9 230                       | 2 447                       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 17     | 130 952                     | 133 851                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>3 043 016</strong>  | <strong>1 373 814</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>14 721 463</strong> | <strong>14 774 956</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025            | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>202 189</b>  | <b>315 167</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 110 364         | 110 364          |
|                                                                                 | <b>312 553</b>  | <b>425 531</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 8 837           | 15 954           |
| Erlagd ränta                                                                    | -165 727        | -181 092         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>155 664</b>  | <b>260 393</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 26 084          | -62 774          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 6 056           | -620 403         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>187 804</b>  | <b>-422 784</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                  |
| Amortering av lån                                                               | -109 524        | -109 524         |
| Depositioner                                                                    | 4 675           | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-104 849</b> | <b>-109 524</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>82 955</b>   | <b>-532 308</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>883 364</b>  | <b>1 415 672</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>966 319</b>  | <b>883 364</b>   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hammaren 27 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Byggnad                 | 0,44 %        |
| Fastighetsförbättringar | 2,50 - 5,00 % |
| Torktumlare             | 20,00 %       |

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

|                             | 2025           | 2024           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder        | 923 172        | 920 146        |
| Hysesintäkter bostäder      | 43 131         | 62 400         |
| Påminnelseavgift            | 0              | 600            |
| Dröjsmålsränta              | 0              | 188            |
| Pantsättningsavgift         | 1 749          | 573            |
| Överlåtelseavgift           | 4 336          | 2 746          |
| Administrativ avgift        | 1 175          | 147            |
| Andrahandsuthyrning         | 5 390          | 1 434          |
| Vidarefakturerade kostnader | 2 864          | 0              |
| Öres- och kronutjämning     | 1              | 0              |
| <b>Summa</b>                | <b>981 818</b> | <b>988 234</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2025         | 2024     |
|-----------------------|--------------|----------|
| Övriga intäkter, moms | 1 457        | 0        |
| <b>Summa</b>          | <b>1 457</b> | <b>0</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2025          | 2024          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 39 855        | 8 173         |
| Larm och bevakning             | 0             | -2 757        |
| Hissbesiktning                 | 3 153         | 2 923         |
| Brandskydd                     | 241           | 0             |
| Gårdkostnader                  | 11 196        | 0             |
| Gemensamma utrymmen            | 1 582         | 1 696         |
| Sophantering                   | 2 604         | 0             |
| Serviceavtal                   | 840           | 2 115         |
| Serviceavtal, hissar           | 874           | 0             |
| Förbrukningsmaterial           | 3 755         | 375           |
| <b>Summa</b>                   | <b>64 100</b> | <b>12 525</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                 | 0              | 24 761         |
| Tvättstuga                   | 10 401         | 20 030         |
| Dörrar och lås/porttele      | 6 393          | 0              |
| VVS                          | 22 336         | 30 215         |
| Värmeanläggning/undercentral | 0              | 10 569         |
| Elinstallationer             | 10 915         | 0              |
| Hissar                       | 2 864          | 840            |
| Tak                          | 0              | 68 501         |
| Fönster                      | 1 825          | 0              |
| Balkonger/altaner            | 55 500         | 0              |
| Vattenskada                  | 0              | 2 813          |
| <b>Summa</b>                 | <b>110 234</b> | <b>157 729</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2025     | 2024     |
|----------------------|----------|----------|
| Underhåll av byggnad | 0        | 0        |
| <b>Summa</b>         | <b>0</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 46 585         | 45 844         |
| Uppvärmning             | 113 846        | 134 751        |
| Vatten                  | 53 217         | 83 447         |
| Sophämtning/renhållning | 0              | 2 280          |
| <b>Summa</b>            | <b>213 648</b> | <b>266 322</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 15 043         | 0             |
| Kabel-TV               | 16 627         | 12 382        |
| Samfällighetsavgifter  | 48 121         | 38 743        |
| Fastighetsskatt        | 31 032         | 29 340        |
| <b>Summa</b>           | <b>110 823</b> | <b>80 465</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025          | 2024          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Tele- och datakommunikation     | 2 245         | 0             |
| Inkassokostnader                | 2 247         | 3 338         |
| Revisionsarvoden extern revisor | 5 308         | 6 092         |
| Styrelseomkostnader             | 800           | 923           |
| Fritids och trivselkostnader    | 762           | 0             |
| Föreningskostnader              | 488           | 341           |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 37 280        | 37 167        |
| Överlåtelsekostnad              | 2 058         | 6 018         |
| Pantsättningskostnad            | 1 764         | 1 720         |
| Administration                  | 3 259         | 2 657         |
| Konsultkostnader                | 3 744         | 29 182        |
| Bostadsrätterna Sverige         | 4 490         | 0             |
| <b>Summa</b>                    | <b>64 445</b> | <b>87 438</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025          | 2024           |
|---------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 16 100        | -30 925        |
| Arbetsgivaravgifter | 4 987         | -10 850        |
| <b>Summa</b>        | <b>21 087</b> | <b>-41 775</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 163 556        | 181 645        |
| Dröjsmålsränta               | 0              | 119            |
| <b>Summa</b>                 | <b>163 556</b> | <b>181 764</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 15 625 146        | 15 625 146        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>15 625 146</b> | <b>15 625 146</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 907 872        | -1 807 312        |
| Årets avskrivning                             | -100 560          | -100 560          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 008 432</b> | <b>-1 907 872</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>13 616 714</b> | <b>13 717 274</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>2 667 165</i>  | <i>2 667 165</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 14 800 000        | 11 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 9 000 000         | 9 200 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>23 800 000</b> | <b>20 800 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 49 000         | 49 000         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>49 000</b>  | <b>49 000</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -28 591        | -18 787        |
| Årets avskrivning                             | -9 804         | -9 804         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-38 395</b> | <b>-28 591</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>10 605</b>  | <b>20 409</b>  |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|---------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto               | 104 411          | 83 995         |
| Skattefordringar          | 3 444            | 4 182          |
| Transaktionskonto         | 113 776          | 106 664        |
| Borgo räntekonto          | 852 543          | 776 700        |
| <b>Summa</b>              | <b>1 074 174</b> | <b>971 541</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 7 189         | 4 490         |
| Förutbet försäkr premier | 15 139        | 15 043        |
| Förutbet kabel-TV        | 4 227         | 4 152         |
| <b>Summa</b>             | <b>26 555</b> | <b>23 685</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB       | 2026-01-30               | 1,06 %                  | 1 669 333           | 1 686 857           |
| Stadshypotek AB       | 2027-12-30               | 3,17 %                  | 1 040 000           | 1 077 500           |
| Stadshypotek AB       | 2028-10-30               | 2,99 %                  | 1 950 693           | 1 990 693           |
| Stadshypotek          | 2026-12-30               | 3,44 %                  | 1 140 000           | 1 170 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>5 800 026</b>    | <b>5 909 550</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | <b>2 867 333</b>    | <b>1 202 016</b>    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 272 406 kr.

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

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 138            | 4 032          |
| Uppl kostn el                    | 4 130          | 3 995          |
| Uppl kostnad Värme               | 14 470         | 14 579         |
| Uppl kostn räntor                | 7 647          | 9 818          |
| Uppl kostnad arvoden             | 14 325         | 14 325         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 5 068          | 4 481          |
| Förutbet hyror/avgifter          | 85 174         | 82 621         |
| <b>Summa</b>                     | <b>130 952</b> | <b>133 851</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 7 100 000  | 7 100 000  |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftsförändring per den 1 januari 2026 med 4%

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helsingborg

---

Alexander Christoffer Johansson  
Styrelseledamot

---

Hugo Rossander  
Styrelseledamot

---

Katharina Berggren  
Ordförande

---

Suad Ebrahimsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Lars Ljungström  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.03.2026 18:37

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 30.03.2026 17:37

**DOCUMENT ID:**

SkjhdfOjbe

**ENVELOPE ID:**

ryjhdzdsZg-Skjhdfojbe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Hammaren 27, 769611-3187 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

2d4f4ba9dfdf7ca572aa317ee4093d0917a462e140964b  
8280794c6c0903c213b3f108a2821c7fcc606fb1935c58  
020634afa6b3c1261000143f79fcbd27ae77

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

# 🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                     | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. INGER KATHARINA BERG GREN<br>katharina@kbconsulting.se     |  Signed<br>Authenticated   | 30.03.2026 17:42<br>30.03.2026 17:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.250.77.43   |
| 2. SUAD EBRAHIMSSON<br>suad.ebrahimsson@hotmail.com           |  Signed<br>Authenticated   | 30.03.2026 17:44<br>30.03.2026 17:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.248.13.59   |
| 3. HUGO ROSSANDER<br>hugorossander@gmail.com                  |  Signed<br>Authenticated   | 30.03.2026 17:51<br>30.03.2026 17:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.226.49.46  |
| 4. ALEXANDER JOHANSSON<br>alexander.johansson1996@outlook.com |  Signed<br>Authenticated   | 30.03.2026 18:25<br>30.03.2026 18:25 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.226.49.37  |
| 5. LARS LJUNGSTRÖM<br>lars.ljungstrom@telia.com               |  Signed<br>Authenticated | 30.03.2026 18:37<br>30.03.2026 18:36 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.199.154.176 |

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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 Hammaren 27,  
org.nr 769611-3187

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Hammaren 27 för räkenskapsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på  
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt  
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat  
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att  
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i  
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga  
avseenden en rättvisande bild av Brf Hammaren 27:s  
finansiella ställning per 2025-12-31.

.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultat – och balansräkningen*

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört  
en revision av förslaget till disposition beträffande  
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för  
räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är  
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt  
bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om  
förslaget till disposition av föreningens resultat och om  
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är  
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och  
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag  
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga  
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna  
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig  
mot föreningen. Jag har även granskat om någon  
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med  
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens  
stadgar.

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

#### *Uttalanden*

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets  
resultat och den ansamlade förlusten enligt förslaget i  
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet  
för räkenskapsåret.*

Revisionen avslutades 2026-03-30

Sundsvall 2026-

Lars Ljungström



SJjhdM0s-e-S1T3uGuobl



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.03.2026 18:38

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 30.03.2026 17:37

**DOCUMENT ID:**

S1T3uGuobl

**ENVELOPE ID:**

SJjhdMOs-e-S1T3uGuobl

**DOCUMENT NAME:**

Hammaren 2025 REv.pdf

1 page

**SHA-512:**

63ae2fd7a00217672260efe478c1d4889023036f2d53d  
eae9d643440648131dc60cdad242c30dba9bb9dc73ae1  
87b1e5b199d6bfd61f5f381a1d6e3f7d883ec

## Activity log

| RECIPIENT                 | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|---------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. LARS LJUNGSTRÖM        | Signed        | 30.03.2026 18:38 | eID    | Swedish BankID     |
| lars.ljungstrom@telia.com | Authenticated | 30.03.2026 18:37 | Low    | IP: 95.199.154.176 |

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

## Attachments

No attachments related to this 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