

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Hammaren 12

769621-8234

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hammaren 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Hammaren 12 registrerades hos Bolagsverket 2010-07-26. Fastigheten, Södertälje Hammaren 12, bestående av en byggnad med adress Tappgatan 22-24, förvärvades 2010-12-22.

Fastigheten består av 28 lägenheter, varav 27 för närvarande är upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt, samt en lokal med en area om 95 kvm som hyrs ut. Den sammanlagda bostadsarean är 1 766 kvm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen innehar marken med äganderätt och är inte del i en samfällighetsförening. Föreningen har en aktuell underhållsplan. Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen beslutade att höja avgifterna med 10% från och med 2023-03-01 för att svara upp mot de ökade räntekostnaderna som föreningen drabbats av i och med omförhandling av ett större banklån.

Föreningen har även omförhandlat ytterligare ett banklån under slutskedet av 2023, vilket kommer att leda till än mer ökade räntekostnader under kommande år.

Därmed tog föreningen beslutet på styrelsemötet den 9:e oktober att från och med 1:a april 2024 höja avgifterna med 1.5%.

Föreningen har under 2023 begärt samt fått utbetalt 28 671kr i elstöd för de höga elkostnaderna som föreningen drabbades av under delar av 2021, men främst under de första tre kvartalen 2022.

Föreningen har haft städdagar både under våren samt under hösten.

Medlemsinformation

Vi är 31 medlemmar i föreningen. Under året har 5st lägenheter bytt ägare.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-03-28

STYRELSEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har bestått av:

Styrelseledamöter

Jesper Lundberg

Pero Zecevic

Molly Järvtass

Suppleanter

Karin Knutsson

Ellinor Skeppström

FIRMATECKNARE

Under 2023 har föreningen tecknats av Jesper Lundberg och Pero Zecevic.

FÖRVALTNING

Under 2023 har Excendo Redovisning AB haft ansvaret för den ekonomiska förvaltningen.

REVISOR

Sandra Fuentes Delgado

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 511	1 393	1 419	1 434
Resultat efter finansiella poster	30	-356	-323	-5
Soliditet (%)	58,8	58,7	51,4	51,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	757	726	668	647
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 444	7 743	9 382	9 396
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 167	8 527	10 722	10 739
Sparande per kvm (kr/kvm)	155	-66	-45	321
Räntekänslighet (%)	10,8	11,7	16,0	16,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	174	227	198	157
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,2	76,0	72,8	69,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 359 736	3 241 238	629 670	-4 449 681	-355 735	19 425 228
Disposition av föregående års resultat:			85 023	-440 758	355 735	0
Årets resultat					30 185	30 185
Belopp vid årets utgång	20 359 736	3 241 238	714 693	-4 890 439	30 185	19 455 413

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 890 439
årets vinst	30 185
	-4 860 254
behandlas så att	
Avsättning till underhållsfond	85 023
i ny räkning överföres	-4 945 277
	-4 860 254

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 510 690	1 392 821
Övriga rörelseintäkter		28 671	84 234
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	3	1 539 361	1 477 055
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-953 454	-1 387 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244 152	-244 152
Summa rörelsekostnader		-1 197 606	-1 632 138
Rörelseresultat		341 755	-155 083
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 742	10 906
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 312	-211 558
Summa finansiella poster		-311 570	-200 652
Resultat efter finansiella poster		30 185	-355 735
Resultat före skatt		30 185	-355 735
Årets resultat		30 185	-355 735

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	30 945 466	31 189 618
Summa materiella anläggningstillgångar		30 945 466	31 189 618

Summa anläggningstillgångar		30 945 466	31 189 618
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		30 299	24 196
Övriga fordringar		29 070	63 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 899	65 094
Summa kortfristiga fordringar		81 268	152 962

Kassa och bank

Kassa och bank		2 081 530	1 775 319
Summa kassa och bank		2 081 530	1 775 319
Summa omsättningstillgångar		2 162 798	1 928 281

SUMMA TILLGÅNGAR		33 108 264	33 117 899
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 600 974	23 600 974
Fond för yttre underhåll	714 693	629 670
Summa bundet eget kapital	24 315 667	24 230 644

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 890 439	-4 449 681
Årets resultat	30 185	-355 735
Summa fritt eget kapital	-4 860 254	-4 805 416
Summa eget kapital	19 455 413	19 425 228

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	13 117 120	13 150 630
Summa långfristiga skulder		13 117 120	13 150 630

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	31 196	27 976
Leverantörsskulder	106 084	118 366
Skatteskulder	104 404	99 484
Övriga skulder	0	15 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	294 047	280 922
Summa kortfristiga skulder	535 731	542 041

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 108 264

33 117 899

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

30 185

-355 735

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

244 152

244 152

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

274 337

-111 583

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

37 091

258 798

Förändring av kortfristiga skulder

25 073

-198 231

Kassaflöde från den löpande verksamheten

336 501

-51 016

Finansieringsverksamheten

Avyttring av lägenhet

0

1 585 000

Amortering av lån

-30 290

-3 392 895

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-30 290

-1 807 895

Årets kassaflöde

306 211

-1 858 911

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 775 319

3 634 230

Likvida medel vid årets slut

2 081 530

1 775 319



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fjärrvärme	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000

Not 3 Intäkter

	2023	2022
Intäkter		
Hyror	78 348	77 268
Årsavgifter	1 218 652	1 122 719
Lokaler	150 704	129 060
Parkering	14 400	14 400
Pantsättningar och överlåtelser	0	959
Bredband	48 450	48 360
Försäkringsersättningar	0	84 189
Erhållna statliga bidrag	28 671	0
Övriga intäkter	136	100
	1 539 361	1 477 055

I föreningens årsavgifter ingår uppvärmning, varm- och kallvatten samt kabel-tv.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	155 384	202 789
Elkostnader	126 252	122 128
Vatten och avlopp	26 314	61 070
Sophämtning	46 354	66 665
Kabel-Tv och Bredband	87 740	89 771
Fastighetsskötsel	130 851	140 732
Försäkring	43 147	45 239
Fastighetsskatt	53 182	51 222
Övriga fastighetskostnader	100 794	220 315
Ekonomisk förvaltning	61 200	50 939
Revisionsarvoden	1 675	14 000
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	68 996	77 002
Undercentral	0	120 860
Övriga förvaltningskostnader	51 119	37 402
Mäklararvoden	0	41 596
Kundförluster	446	46 256
	953 454	1 387 986

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 095 886	34 095 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 095 886	34 095 886
Ingående avskrivningar	-2 906 268	-2 662 116
Årets avskrivningar	-244 152	-244 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 150 420	-2 906 268
Utgående redovisat värde	30 945 466	31 189 618

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	4,080	2023-12-01	3 369 185	3 369 185
Handelsbanken	4,230	2025-10-30	6 000 000	6 000 000
SBAB 21761893	1,11	2027-08-16	3 779 131	3 809 421
			13 148 316	13 178 606
Kortfristig del av långfristig skuld			31 196	25 837

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jesper Lundberg
Ordförande

Molly Järvtass

Pero Zecevic

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

Sandra Fuentes Delgado
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hammaren 12

Org.nr 769621-8234

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammaren 12 för räkenskapsåret 2023.

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 planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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 en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hammaren 12 för räkenskapsåret 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Södertälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sandra Fuentes Delgado
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2024 13:05

SENT BY OWNER:

Magnus Lhådö • 26.03.2024 10:31

DOCUMENT ID:

Sy4J1LzgJR

ENVELOPE ID:

SkQy1UflyR-Sy4J1LzgJR

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESPER LUNDBERG lundbej02@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2024 10:56 26.03.2024 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/08) IP: 90.129.214.209
2. PERO ZECEVIC pero_z@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2024 17:17 26.03.2024 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/11/23) IP: 94.191.153.135
3. Molly Mathilda Järvtass mollytassen@hotmail.se	 Signed Authenticated	27.03.2024 12:57 27.03.2024 12:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/01/15) IP: 212.247.159.249
4. SANDRA SOFIA FUENTES DELGADO sandra@excendo.se	 Signed Authenticated	27.03.2024 13:05 27.03.2024 13:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/18) IP: 194.16.1.18

* 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