

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Hjulhammar  
Org nr: 7350000894



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hjulhammar 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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-07.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är 763 015kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 203 % till 213%

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 1061% till 721%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 171 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 934 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 2 831 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 30 % av fastighetens uthyrningsbara yta. Föreningen är momsregistrerad för lokaler samt p-platser till icke boende, vilket motsvarar 30 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hjulhammar 20 i Karlskrona Kommun.

På fastigheten finns 3 byggnader med 95 bostadslägenheter samt 8 lokallägenheter.

Byggnaderna är uppförda 1959-1961.

Fastighetens adress är Fortifikationsgatan 7 11 A C samt S. Smedjegatan 6 i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam vid Gallagher. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.





## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	1
1 rum och kök	15
2 rum och kokvrå	1
2 rum och kök	12
3 rum och kök	51
4 rum och kök	11
5 rum och kök	1
6 rum och kök	2

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	16
Antal garage	1
Antal p-platser	114

Bostäder hyresrätt	76 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	6 505 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 581 m <sup>2</sup>
Total garagearea	2 806 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	2 839 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	115 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	115 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Wahlqvist Fastighetsservice
Lokalvård	Wahlqvist Fastighetsservice
Hisservice	Kone AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Elleverans, fjärrvärme, stadsnät	Affärsverken 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 297 tkr och planerat underhåll för 1 018 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i november 2024.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 500 tkr.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installation av fjärrvärme	2008	
Stambyte/badrumsrenovering	2010	Slutbesiktning 2011
Elbyte/elsanering i samtliga lägenheter	2010	Slutbesiktning 2011
Målning, elbyte och utbyte av armaturer i trapphus	2010	Slutbesiktning 2011
Takrenovering	2013	
Fasadrenovering samt balkongbygge	2018	
Fasadrenovering samt balkongbygge	2019	
Dörrautomatik	2019	
Målning	2021	
Ny torktumlare	2021	
Underhåll hiss	2021	
Dörrautomatik	2021	
Nytt tätskikt på gårdarna	2021-2022	
LED belysning & byte motor till värmeväxlare	2023	
Planteringar	2023	

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte armature i trapphus	29 510
Målning	21 720
Underhåll tvättstuga	17 922
Underhållsspolning avlopp	100 656
Underhåll hiss	43 123
Huskropp utvändigt	773 445
Markytor	31 756

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tania Sarmiento Cordero	Ordförande	2026
Johan Olofsson	Vice ordförande	2025
Fredrik Göök	Ledamot	2026
Filip Persson	Ledamot	2026
Helena Romlin	Sekreterare	2026
Fredrik Färm	Ledamot	2025
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Fredrik Klingberg	Suppleant	2026
Kerstin Vestudd	Suppleant	2026

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor
Johan Richter	Förtroendevald revisor
Magnus Wallenburg	Revisorssuppleant

#### Valberedning

Hans Andersson

Mats Vestudd

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två ledamot i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 122 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 121 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 539 kr/m<sup>2</sup>/år.

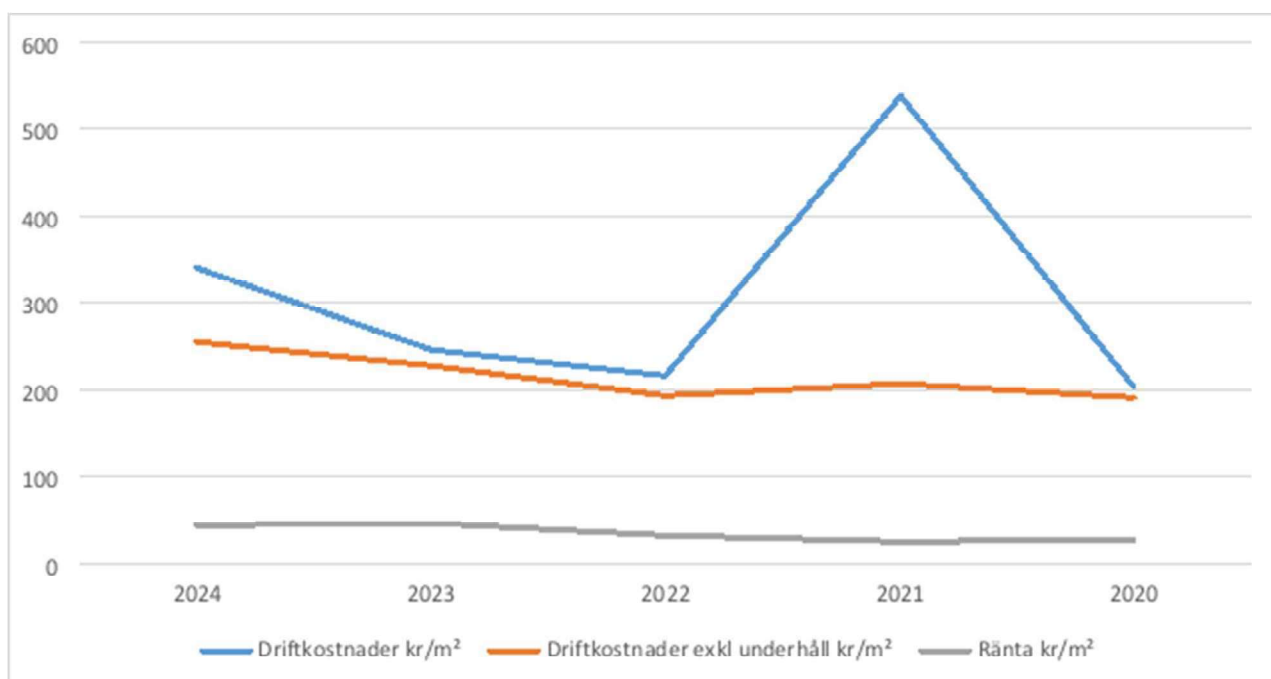
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 892	6 789	6 366	6 310	6 188
Resultat efter finansiella poster	763	2 095	2 426	-1 674	2 476
Resultat exkl avskrivningar	1 934	2 941	3 330	-753	3 366
Årets kassaflöde	-3 179	2 040	1 432	-3 623	3 583
Soliditet %	33	28	24	18	25
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	90	89	90	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	955	941	666	662	651
Driftkostnader kr/kvm	339	246	280	676	253
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	256	228	250	258	238
Energikostnad kr/kvm	134	119	111	114	100
Underhållsfond kr/kvm	228	189	140	0	149
Sparande kr/kvm	241	258	295	271	288
Skuldsättning kr/kvm	2 011	2 360	2 411	2 463	2 012
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 779	4 435	3 218	3 286	2 685
Räntekänslighet %	4,0	4,7	4,8	5,0	4,1



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

Vi har breddat tolkningen av vad som är en primärintäkt för en bostadsrättsförening, dvs vad som ska ingå i Nettoomsättningen. Detta innebär att i Årsredovisningen så kommer summor på kontoklass 30XX - 37XX summeras som Nettoomsättning.

Övriga rörelseintäkter, föreningens sekundära intäkter, summerar summorna på kontointervallet 38XX-39XX- Vi har valt att fortsätta särredovisa i den nya fördelningen kto 3242, 3247 och 3248 enligt tidigare lösning.

### 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	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	770 732	1 739 568	100 000	2 306 697	4 625 325	2 095 095
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 095 095	-2 095 095
Reservering underhållsfond				1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 018 132	1 018 132	
Årets resultat						763 015
<b>Vid årets slut</b>	<b>770 732</b>	<b>1 739 568</b>	<b>100 000</b>	<b>2 788 565</b>	<b>6 238 552</b>	<b>763 015</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 720 421
Årets resultat	763 015
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 018 132
<b>Summa</b>	<b>7 001 568</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 7 001 568

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 891 506	6 789 308
Övriga rörelseintäkter		52 695	19 916
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 944 201</b>	<b>6 809 224</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 141 130	-3 003 900
Övriga externa kostnader	Not 4	-266 468	-219 175
Personalkostnader	Not 5	-234 803	-217 021
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 170 733	-845 658
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 813 134</b>	<b>-4 285 754</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 131 068</b>	<b>2 523 470</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	163 123	118 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-531 175	-546 542
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-368 052</b>	<b>-428 375</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>763 015</b>	<b>2 095 095</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>763 015</b>	<b>2 095 095</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	26 336 495	17 057 786
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	25 585	43 878
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	9 656 150
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 362 080</b>	<b>26 757 813</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 362 080</b>	<b>26 757 813</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 388	4 376
Övriga fordringar	Not 11	140 915	143 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	247 763	175 465
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>394 066</b>	<b>323 099</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	11 191 558	14 371 056
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 191 558</b>	<b>14 371 056</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 585 623</b>	<b>14 694 155</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>37 947 703</b>	<b>41 451 969</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	2 510 300	2 510 300	
Reservfond	100 000	100 000	
Fond för yttre underhåll	2 788 566	2 306 697	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>5 398 866</strong>	<strong>4 916 997</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	6 238 552	4 625 325	
Årets resultat	763 015	2 095 095	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>7 001 568</strong>	<strong>6 720 421</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>12 400 433</strong>	<strong>11 637 418</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 097 444	28 429 944
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>20 097 444</strong>	<strong>28 429 944</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Nästa års amotering på långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	645 000	420 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 842 500	
Leverantörsskulder		220 665	131 011
Övriga skulder	Not 15	199 527	203 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	542 134	630 568
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>5 449 826</strong>	<strong>1 384 607</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>37 947 703</strong>	<strong>41 451 969</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	1 131 068	2 523 470
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 170 733	845 658
	<strong>2 301 801</strong>	<strong>3 369 127</strong>
Erhållen ränta	163 123	118 167
Erlagd ränta	-531 175	-529 580
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>1 933 749</strong>	<strong>2 957 715</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-70 966	-16 220
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-2 281	-229 681
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>1 860 501</strong>	<strong>2 711 813</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	-10 431 150	0
Investeringar i byggnader och mark	9 656 150	0
Investeringar i inventarier	0	-38 378
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-775 000</strong>	<strong>-38 378</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-4 265 000	-633 000
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-4 265 000</strong>	<strong>-633 000</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-3 179 499	2 040 435
Likvida medel vid årets början	14 371 056	12 330 621
Likvida medel vid årets slut	11 191 558	14 371 056
Kassa och Bank BR	11 191 558	14 371 056



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

## 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	50 år
Ombyggnader, renoveringsarbeten m.m.	Linjär	20 år
Byggnadsinventarier	Linjär	5 år
Byggnadsinventarier	Linjär	10 år
Installation av ventilation	Linjär	25 år
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	25 år
Del av stambyte/badrensrenov., m.m.	Linjär	50 år
Inventarier	Linjär	5 år
Balkonger	Linjär	60 år
Laddstolpar	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	3 503 688	3 452 340
Årsavgifter, lokaler	2 295 432	2 261 508
Hyror, bostäder	102 564	99 580
Hyror, lokaler	235 368	230 332
Hyror, garage	503 992	500 744
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-155 016	-155 016
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-27 170	-22 630
Rabatter	0	-120
Balkonginglasning	410 640	410 640
Övriga ersättningar	22 016	11 931
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-1
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 891 506</b>	<b>6 789 308</b>

## Not 3 Driftskostnader

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Underhåll	-1 018 132	-214 364
Reparationer	-296 546	-119 466
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-376 850	-371 366
Samfällighetsavgifter	0	-2 869
Försäkringspremier	-155 770	-129 800
Kabel- och digital-TV	-79 679	-77 501
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 151	-28 175
Serviceavtal	0	-7 176
Obligatoriska besiktningar	-57 688	-118 534
Bevakningskostnader	-6 988	-15 452
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-18 310
Snö- och halkbekämpning	-28 374	-6 169
Drift och förbrukning, övrigt	-11 051	-65 726
Förbrukningsinventarier	-87 139	-23 111
Fordons- och maskinkostnader	-1 638	0
Vatten	-370 473	-317 858
Fastighetsel	-256 107	-333 570
Uppvärmning	-1 017 616	-806 293
Sophantering och återvinning	-68 020	-65 800
Förvaltningsarvode drift	-302 909	-282 360
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 141 130</b>	<b>-3 003 900</b>





**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-170 549	-163 884
Lokalkostnader	-1 692	0
IT-kostnader	-10 837	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 038	-16 450
Övriga förvaltningskostnader	-2 122	-1 800
Kreditupplysningar	-4 129	-175
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 595	-10 721
Representation	-11 003	-6 035
Kontorsmateriel	-12 442	-11 877
Telefon och porto	-5 666	-4 498
Bankkostnader	-4 396	-3 735
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-266 468</b>	<b>-219 175</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-6 014	-37 632
Styrelsearvoden	-114 300	-102 158
Sammanträdesarvoden	-30 600	-27 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 300	-11 670
Övriga kostnadsersättningar	0	-435
Pensionskostnader	-257	-1 606
Sociala kostnader	-50 332	-35 620
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-234 803</b>	<b>-217 021</b>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-346 648	-346 648
Avskrivning Markanläggningar	-506 662	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-299 131	-475 693
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 676	-5 117
Avskrivning Installationer	-10 617	-18 200
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 170 733</b>	<b>-845 658</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	159 825	116 515
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	156	74
Övriga ränteintäkter	3 141	1 579
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>163 123</b>	<b>118 167</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-529 586	-546 542
Övriga räntekostnader	-1 589	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-531 175</b>	<b>-546 542</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	14 498 443	14 498 443
Standardförbättringar	26 359 410	26 359 410
Uppskrivning byggnad	1 230 000	1 230 000
	<b>42 087 853</b>	<b>42 087 853</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning	10 431 150	0
	<b>10 431 150</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>52 519 003</b>	<b>42 087 853</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-7 915 317	-7 598 669
Standardförbättringar	-16 844 750	-16 369 058
Uppskrivning byggnad	-270 000	-240 000
	<b>-25 030 067</b>	<b>-24 207 727</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-316 648	-316 648
Årets avskrivning standardförbättringar	-299 131	-475 693
Årets avskrivning uppskrivning byggnad	-30 000	-30 000
Årets avskrivning markinventarier	-506 662	0
	<b>-1 152 441</b>	<b>-822 341</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-26 182 508</b>	<b>-25 030 068</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	6 266 478	6 583 126
Standardförbättringar	9 215 529	9 514 660
Uppskrivning byggnad	930 000	960 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	93 000 000	93 000 000
Lokaler	22 200 000	22 200 000



<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>115 200 000</b>	<b>115 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>78 400 000</i>	<i>78 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 800 000</i>	<i>36 800 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	393 112	354 734
Installationer	91 000	91 000
	<b>484 112</b>	<b>445 734</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	38 378
	<b>0</b>	<b>38 378</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>484 112</b>	<b>484 112</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-359 851	-354 734
Installationer	-80 383	-62 183
	<b>-440 234</b>	<b>-416 917</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-7 676	-5 117
Installationer	-10 617	-18 200
	<b>-18 293</b>	<b>-23 317</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>25 585</b>	<b>43 878</b>

**Varav**

Maskiner och inventarier	25 585	33 261
Installationer	0	10 617

**Not 11 Övriga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattefordringar	134 463	139 947
Skattekonto	6 452	3 311
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>140 915</b>	<b>143 258</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	177 580	155 779
Förutbetalda driftkostnader	1 643	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 441	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 099	19 686
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>247 763</b>	<b>175 465</b>



**Not 13 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	7 397 986	4 238 160
Transaktionskonto	3 793 572	10 132 896
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 191 558</b>	<b>14 371 056</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	24 584 944	28 849 944
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-645 000	-420 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 842 500	-5 838 218
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>20 097 444</b>	<b>22 591 726</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,39%	2024-01-30	3 620 000,00	0,00	3 620 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,76%	2025-03-01	740 000,00	0,00	0,00	740 000,00
SBAB	0,92%	2025-11-14	3 187 500,00	0,00	85 000,00	3 102 500,00
SBAB	1,42%	2026-10-16	2 880 000,00	0,00	60 000,00	2 820 000,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2027-01-30	3 208 750,00	0,00	0,00	3 208 750,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2027-03-01	1 414 500,00	0,00	300 000,00	1 114 500,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2027-03-01	3 410 758,00	0,00	0,00	3 410 758,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2027-03-30	1 379 000,00	0,00	0,00	1 379 000,00
STADSHYPOTEK	3,76%	2028-03-30	1 393 000,00	0,00	0,00	1 393 000,00
SBAB	1,26%	2028-09-25	2 368 218,00	0,00	70 000,00	2 298 218,00
SBAB	3,25%	2029-09-14	2 368 218,00	0,00	70 000,00	2 298 218,00
SBAB	1,77%	2031-10-16	2 880 000,00	0,00	60 000,00	2 820 000,00
<b>Summa</b>			<b>28 849 944,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 265 000,00</b>	<b>24 584 944,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 645 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån på 3 842 500 kr som löper ut under nästa räkenskapsår och dessa lån redovisas som kortfristig skuld i bokslutet.



**Not 15 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga låneskulder	3 842 500	0
Mottagna depositioner	27 325	28 375
Skuld för moms	62 914	68 589
Skuld sociala avgifter och skatter	104 603	100 500
Skulder för löneavdrag	4 688	4 688
Clearing	-3	876
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>199 527</b>	<b>203 028</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	78 099	73 148
Upplupna driftskostnader	22 230	20 473
Upplupna elkostnader	29 094	40 856
Upplupna värmekostnader	155 920	141 814
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 214	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	253 576	354 277
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>542 134</b>	<b>630 568</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	30 931 000	30 931 000



## Styrelsens underskrifter

Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

---

Tania Sarmiento Cordero

---

Johan Olofsson

---

Fredrik Göök

---

Filip Persson

---

Helena Romlin

---

Fredrik Färm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

---

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

---

Johan Richter  
Förtroendevald revisor





# Verification

Transaction 09222115557545422669

## Document

### brf Hjulhammar för sign

Main document

26 pages

Initiated on 2025-04-29 08:47:45 CEST (+0200) by

Johanna Wiktorsson (JW)

Finalised on 2025-05-02 10:05:17 CEST (+0200)

## Initiator

Johanna Wiktorsson (JW)

Riksbyggen

johanna.x.wiktorsson@riksbyggen.se

## Signatories

Tania Sarmiento Cordero (TSC)

tania\_sarmi@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "TANIA GABRIELA SARMIENTO CORDERO"

Signed 2025-04-29 16:25:17 CEST (+0200)

Johan Olofsson (JO)

johan.1.olofsson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN OLOFSSON"

Signed 2025-05-01 17:36:46 CEST (+0200)

Fredrik Färm (FF)

fixarfarm@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Jim Fredrik Färm"

Signed 2025-04-29 17:32:58 CEST (+0200)

Filip Persson (FP)

fpersson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Sven Filip Persson"

Signed 2025-04-29 19:06:07 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557545422669

**Fredrik Göök (FG)**  
*fredrik@gook.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK GÖÖK"*  
*Signed 2025-05-01 19:40:51 CEST (+0200)*

**Helena Romlin (HR)**  
*helena.lelle@hotmail.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Helena Louise Margareta Romlin"*  
*Signed 2025-04-29 18:54:14 CEST (+0200)*

**Johan Richter (JR)**  
Förtroendevald revisor  
*jrhislib@gmail.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "JOHAN RICHTER"*  
*Signed 2025-05-02 08:50:44 CEST (+0200)*

**Anders Håkansson (AH)**  
Ernst & Young AB  
*anders.hakansson@se.ey.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "ANDERS HÅKANSSON"*  
*Signed 2025-05-02 10:05:17 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjulhammar i Karlskrona, org.nr 735000-0894

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjulhammar i Karlskrona för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

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

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

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

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

### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Hjulhammar i Karlskrona för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalande*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

Johan Richter  
Förtroendevald revisor

---

# 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.

## **Arsavgift**

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 planenliga 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 Hjulhammar

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Hjulhammar i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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](http://www.riksbyggen.se)

