



# Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Hammars hem



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hammars hem med säte i Kristianstad org.nr. 769635-3783 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kristianstad Hammar 9:196	2019-01-01	2019

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsfrösäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 646
<b>Totalt 21 objekt</b>		<b>2 646</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per-Ola Nilsson	Ordförande	2022-06-12
Henrik Julin	Ledamot	2023-04-26
Ida Nyborg	Ledamot	2022-06-12
Tommy Emilsson	Suppleant	2025-04-10
Peter Knutsson	Suppleant	2023-04-26
Jonatan Mårtensson	Suppleant	2025-04-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Ola Nilsson, Henrik Julin, Ida Nyborg, Tommy Emilsson och Peter Knutsson.



Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Alexandra Ong, Borevision i Sverige AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ida Knutsson och Pernilla Nilsson, vald vid föreningsstämman.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-15.

### **Ekonomi**

Under året har en extra amortering med 150.000 gjorts i syfte att minska föreningens belåningsgrad.

Från och med 2026-01-01 betalar varje lägenhet 144 kr/mån för tv/bredband.

Mellan åren 2021 och 2025 har Bostadsrättsföreningen Hammarsby felaktigt betalat kostnader för bredband och TV, vilka avsett tjänster levererade av Telia AB åt Bostadsrättsföreningen Hammars Hem. Det totala skuldbeloppet uppgår till 163 346 kr. Skulden ska återbetalas under 12 månader till Bostadsrättsföreningen Hammarsby.

### **Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer**

C4 Energi, elavtal

C4 Energi, uppvärmning med: fjärrvärme.

Telia, kabel-TV

Telia, bredband

HSB Skåne, ekonomisk förvaltning

HSB Skåne, teknisk förvaltning (snöröjning)

HSB Skåne, underhållsplansavtal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggningen (Kristianstad Hammar GA:10) avser poolområdet. Kostnaderna fördelas lika mellan Brf Hammars Hem och Brf Hammarsby.

Under 2025 har följande aktiviteter genomförts

Vår och höststädning inklusive öppnande och stängning av poolen.

Glöggmingel för alla medlemmar i poolhuset i början av december.

Entretaken som läckt har åtgärdats på garantin.

### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2024	Sedumtaken är utbytta på samtliga fastigheter på garantin.
2022	Installation av bevattningssystem.
2025	Läckande entretak åtgärdade på garantin

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Underhållsåtgärder för avloppsledningar planeras omkring 2029.

## Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	160	143	153	255	253
Skuldsättning, kr/kvm	11 187	11 366	11 590	11 742	11 939
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 187	11 366	11 590	11 742	11 939
Räntekänslighet, %	17	17	19	21	22
Energikostnad, kr/kvm	73	74	47	55	56
Årsavgifter, kr/kvm	674	674	618	568	550
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	97	95
Totala intäkter, kr/kvm	684	687	633	585	581
Nettoomsättning, tkr	1 788	1 789	1 635	1 507	1 460
Resultat efter finansiella poster, tkr	-908	-793	-763	-489	-492
Soliditet, %	62	62	62	62	62

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på den upplupna bredbandskostnaden, räntekostnader och avskrivningar. Under året har en extra amortering med 150.000 gjorts i syfte att minska föreningens belåningsgrad.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 349 302 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 160 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att justera avgiften under kommande räkenskapsår om ränteläget eller några andra ekonomiska förutsättningar ändras. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	52 325 000	0	0	52 325 000
Underhållsfond, kr	272 000	0	49 000	321 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>52 597 000</b>	<b>0</b>	<b>49 000</b>	<b>52 646 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 534 963	-793 379	-49 000	-3 377 342
Årets resultat, kr	-793 379	793 379	-907 626	-907 626
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 328 342</b>	<b>0</b>	<b>-956 626</b>	<b>-4 284 968</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>49 268 658</b>	<b>0</b>	<b>-907 626</b>	<b>48 361 032</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 49 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 328 342
Årets resultat, kr	-907 626
Reservation till underhållsfond, kr	-49 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 284 968</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 284 968</b>
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 787 568	1 789 020
Övriga rörelseintäkter		23 471	29 654
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 811 039</b>	<b>1 818 674</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-601 476	-451 202
Övriga externa kostnader	Not 4	-43 838	-41 424
Personalkostnader	Not 5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 168 412	-1 168 412
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 813 726</b>	<b>-1 661 037</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 688</b>	<b>157 637</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 004	4 739
Räntekostnader och liknande resultatposter		-908 942	-955 755
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-904 938</b>	<b>-951 016</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-907 626</b>	<b>-793 379</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-907 626</b>	<b>-793 379</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-907 626</b>	<b>-793 379</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	77 796 985	78 965 397
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>77 796 985</b>	<b>78 965 397</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>77 796 985</b>	<b>78 965 397</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	25
Övriga kortfristiga fordringar		11 555	12 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	5 877	5 938
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>17 432</b>	<b>18 752</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	0	150 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>150 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	591 955	563 649
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>591 955</b>	<b>563 649</b>

### Summa Omsättningstillgångar

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>78 406 372</b>	<b>79 697 797</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	52 325 000	52 325 000
Fond för yttre underhåll	321 000	272 000
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>52 646 000</b>	<b>52 597 000</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 377 342	-2 534 963
Årets resultat	-907 626	-793 379
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-4 284 968</b>	<b>-3 328 342</b>

### Summa Eget kapital

**48 361 032 49 268 658**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	10 050 480	10 044 080
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>10 050 480</b>	<b>10 044 080</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 551 540	20 030 300
Leverantörsskulder		15 987	26 907
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	3 948	3 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	423 386	323 904
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>19 994 861</b>	<b>20 385 059</b>

### Summa Skulder

**30 045 341 30 429 139**

### Summa Eget kapital och skulder

**78 406 372 79 697 797**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 688	157 637
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 168 412	1 168 412
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 168 412</b>	<b>1 168 412</b>
Erhållen ränta	4 237	6 607
Erlagd ränta	-968 715	-950 630
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>201 246</b>	<b>382 026</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-279	74 178
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	148 334	10 155
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>148 056</b>	<b>84 333</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>349 302</b>	<b>466 359</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-472 360	-591 770
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-472 360</b>	<b>-591 770</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-123 058</b>	<b>-125 411</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>715 014</b>	<b>840 425</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>591 955</b>	<b>715 014</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 782 900	1 782 900
	Övriga primära intäkter	4 668	7 720
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 787 568</b>	<b>1 790 620</b>
	Hysesbortfall	0	-1 600
	<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>-1 600</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 787 568</b>	<b>1 789 020</b>

Det ingår vatten och renhållning i årsavgiften.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-81 797	-67 788
	Snö och halk-bekämpning	-1 998	-27 305
	Reparationer	-88 857	-87 470
	Försäkringsskador	0	-3 000
	El	-25 131	-22 560
	Uppvärmning	-17 164	-10 803
	Vatten	-151 089	-161 379
	Sophämtning	-48 604	-48 565
	Fastighetsförsäkring	-23 336	-22 332
	Kabel-TV och bredband	-163 500	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-601 476</b>	<b>-451 202</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 990	0
	Administrationskostnader	-9 521	-12 608
	Extern revision	-16 825	-16 625
	Föreningsverksamhet	-1 400	-2 025
	Övriga förvaltningskostnader	-14 102	-10 166
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-43 838</b>	<b>-41 424</b>

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	<i>Summa Personalkostnader</i>	0	0
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	<i>Avskrivningar på byggnader</i>	-1 168 412	-1 168 412
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 168 412	-1 168 412

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 528 118	69 528 118
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 578 000	4 578 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 106 118</b>	<b>74 106 118</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 512 721	-4 344 310
	Årets avskrivningar	-1 168 412	-1 168 412
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 681 133</b>	<b>-5 512 721</b>
	<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	10 372 000	10 372 000
	<b>Summa Akkumulerade uppskrivningar</b>	<b>10 372 000</b>	<b>10 372 000</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>77 796 985</b>	<b>78 965 397</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 443 000	30 443 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 460 000	5 460 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>35 903 000</b>	<b>35 903 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 100 000	32 100 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>32 100 000</b>	<b>32 100 000</b>
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	5 705
	Upplupna ränteintäkter	0	233
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 877	0
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>5 877</b>	<b>5 938</b>
Not 9	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	150 000
	<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>0</b>	<b>150 000</b>

Not 10	Kassa och bank		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>			
	Kassa		369	369
	Bankkonto 1		591 586	563 280
	<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>591 955</b>	<b>563 649</b>
Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea Hypotek AB	2,32%	2026-04-07	322 360
	Nordea Hypotek AB	2,98%	2027-03-19	0
	Nordea Hypotek AB	3,79%	2026-03-18	0
			<b>29 602 020</b>	<b>322 360</b>
	Långfristig del		10 050 480	
	Nästa års amortering av långfristig skuld		0	
	Lån som ska konverteras inom ett år		19 551 540	
	Kortfristig del		19 551 540	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		322 360	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 289 440	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,04%	
	Finns swap-avtal		Nej	
Not 12	Övriga kortfristiga skulder		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>			
	Källskatt		3 948	3 948
	<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>3 948</b>	<b>3 948</b>
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
	Förutbetalda hyror och avgifter		139 513	149 721
	Upplupna räntekostnader		79 590	139 363
	Övriga upplupna kostnader		204 282	34 820
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		<b>423 386</b>	<b>323 904</b>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-02. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hammars Hem, org.nr. 769635-3783

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammars Hem för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hammars Hem för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Hammars hem signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Per-Ola Nilsson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 12:51:51



**Ida Nyborg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:04:10



**Henrik Julin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:47:14



**Alexandra Ong**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 15:01:01



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Hammars hem signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Alexandra Ong**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 15:00:28



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.