



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hammarsmedjan i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hammarsmedjan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-8301 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hammarsmedjan 1	1946-01-01	1946
Utslaget 1	1946-01-01	1946
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	65
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt), inkl biytor	2 099
Totalt 37 objekt		2 164

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Viveca Besev Swing	Ordförande	2022-10-25	
Kim Ojanne	Ledamot	2020-06-15	
Gabriele Ambroggi	Ledamot	2023-05-29	
Hannali Karlsson	Ledamot	2023-05-29	
Marie Sher	Ledamot	2020-06-15	2023-03-10
Ronja Koman	Ledamot	2022-05-31	
Nathalie Håkansson	Ledamot	2021-09-23	
Hanna Verlage	Ledamot	2023-05-29	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ronja Koman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Viveca Besev Swing, Kim Ojanne, Hannali Karlsson och Ronja Koman.

Revisorer har varit: Jenny Tjellander vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anders Karlsson och Johan Unebrand valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en aktuell 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.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Takbesiktning utfördes den 24 oktober 2023 med några anmärkningar som planeras att åtgärdas under våren 2024.

OVK-besiktning utfördes i oktober 2023.

Inga större projekt planeras att utföras under 2024.

Övriga väsentliga händelser

Årsavgiften har höjts med 15 % den 1 april 2023. En höjning med ytterligare 10 % planeras i början på 2024, detta pga ränteläget.

Tre nya förrådsutrymmen har byggts i juni 2023, dessa har blivit utlottade till medlemmar som har visat intresse.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes under hösten 2023.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Byggnation av 3 nya förrådsutrymmen på källarplan.
2022	Renovering av balkongplattor på Hammarsmedjan och installation av nya avfallsstationer.
2021	Bergvärme, gemensamhetsel (IMD-el), byte av värmekulvert och dagvatten förbättringar.
2019	Takrenovering.
2018	Energideklaration samt målning av 6st trapphus & källarna i båda husen
2017	Värmeinjustering av Qsec.
2015	Byte av källarbelysning till rörelsesensorer.
2014	Radonmätning och OVK.
2013	Byggnation av 6 nya lägenheter (markplan)+ byte av belysning i trapphusen till rörelsesensorer.
2009	Renovering av tvättstuga + nya maskiner.
2007	Balkongrenovering, fasadrenovering, byte av fönster och balkongdörrar.
2000	Byte av uppvärmningssystem till fjärrvärme.
1998	Byte av elstigarna och elcentralen i fastigheten.
1992	Stambyte av badrum/wc.

Inga större åtgärder planeras av föreningen de närmaste 5 åren utöver normalt underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	99	74	211	218	194
Skuldsättning, kr/kvm	5 013	5 009	5 136	4 765	4 814
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 168	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	7	6	7
Energikostnad, kr/kvm	250	328	236	196	204
Årsavgifter, kr/kvm	864	771	797	797	773
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	931	776	845	792	767
Nettoomsättning, tkr	1 899	1 679	1 894	1 734	1 683
Resultat efter finansiella poster, tkr	-113	-453	30	245	-51
Soliditet, %	4	5	9	9	7

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

Upplysning vid förlust- negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 152tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 118 kr/m².

För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter under 2024 med 10%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	39 943	0	0	39 943
Upplåtelseavgifter, kr	169 762	0	0	169 762
Underhållsfond, kr	315 610	0	149 500	465 110
S:a bundet eget kapital, kr	525 315	0	149 500	674 815
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	560 219	-452 661	-149 500	-41 942
Årets resultat, kr	-452 661	452 661	-112 836	-112 836
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	107 558	0	-262 336	-154 778
S:a eget kapital, kr	632 873	0	-112 836	520 037

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 167000kr samt ianspråktagande skett med 17 500 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	107 558
Årets resultat, kr	-112 836
Reservation till underhållsfond, kr	-167 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	17 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-154 778

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-154 778
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 898 955	1 679 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 366	0
Summa Rörelseintäkter		2 015 321	1 679 409
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 129 556	-1 469 762
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 347	-68 050
Personalkostnader	Not 6	-107 496	-105 070
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-335 870	-335 870
Summa Rörelsekostnader		-1 712 270	-1 978 753
Rörelseresultat		303 051	-299 344
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 574	369
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-422 460	-153 686
Summa Finansiella poster		-415 886	-153 317
Resultat efter finansiella poster		-112 836	-452 661
Resultat före skatt		-112 836	-452 661
Årets resultat		-112 836	-452 661

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 11 094 239 11 430 109

Summa Materiella anläggningstillgångar

11 094 239 11 430 109

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

11 094 739 11 430 609

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

12 906 2 497

Aktuell skattefordran

0 527

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 423 960 572 029

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 70 914 78 988

Summa Kortfristiga fordringar

507 780 654 041

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

300 000 0

Summa Kortfristiga placeringar

300 000 0

Summa Omsättningstillgångar

807 780 654 041

Summa Tillgångar

11 902 519 12 084 650

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	209 705	209 705
Fond för yttre underhåll	465 110	315 610
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	674 815	525 315

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-41 942	560 219
Årets resultat	-112 836	-452 661
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-154 778	107 558

Summa Eget kapital**520 037****632 873**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	793 865	773 865
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		793 865	773 865

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 053 991	10 213 967
Leverantörsskulder		212 805	83 743
Skatteskulder		1 993	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	17 878	17 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	301 950	362 810
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		10 588 617	10 677 912

Summa Skulder**11 382 482****11 451 777****Summa Eget kapital och skulder****11 902 519****12 084 650**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	303 051	-299 344
-----------------	---------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	335 870	335 870
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

335 870	335 870
----------------	----------------

Erhållen ränta	2 314	369
----------------	-------	-----

Erlagd ränta	-395 183	-114 407
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

246 052	-77 512
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 144	16 981
--	-------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	43 404	32 849
---	--------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

45 548	49 830
---------------	---------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

291 600	-27 682
----------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-139 976	-278 822
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-139 976	-278 822
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

151 624	-306 504
----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	542 275	848 778
---------------------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	693 898	542 275
-------------------------------------	----------------	----------------

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:	15-120 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 inlämnande 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.

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 581 921	1 422 036
	Hyror lokaler	39 748	35 856
	El moms	173 079	152 527
	Bredband	59 400	43 200
	Hyror övrigt	12 486	7 500
	Övriga primära intäkter	32 321	18 290
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 898 955	1 679 409
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 898 955	1 679 409
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	116 366	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	116 366	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-133 414	-143 508
	Reparationer	-177 263	-99 849
	Planerat underhåll	-17 500	-278 275
	Försäkringsskador	-46 837	-50 866
	El	-410 122	-591 337
	Vatten	-84 207	-75 985
	Sophämtning	-46 854	-43 287
	Fastighetsförsäkring	-37 762	-28 072
	Kabel-TV och bredband	-60 686	-49 574
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-59 974	-57 454
	Förvaltningsavtalskostnader	-54 937	-51 555
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 129 556	-1 469 762

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 485
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-8 674
	Administrationskostnader	-94 342	-13 568
	Extern revision	-12 500	-14 500
	Medlemsavgifter	-17 360	-17 360
	Föreningsverksamhet	-1 138	-1 438
	Övriga förvaltningskostnader	-14 007	-11 026
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-139 347	-68 050
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Övriga arvoden	-78 372	-75 450
	Sociala avgifter	-24 624	-25 120
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-107 496	-105 070
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	133	150
	Ränteintäkter HSB bunden placering	5 729	112
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	712	107
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 574	369
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-421 350	-153 206
	Övriga räntekostnader	-1 110	-480
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-422 460	-153 686

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 022 104	15 022 104
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 005 805	3 005 805
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	18 027 909	18 027 909
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 597 800	-6 261 930
	Årets avskrivningar	-335 870	-335 870
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-6 933 670	-6 597 800
	Utgående redovisat värde	11 094 239	11 430 109
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	277 000	277 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 800 000	24 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	54 077 000	54 077 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 078 500	11 078 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	11 078 500	11 078 500
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	393 898	542 275
	Övriga fordringar	30 062	29 754
	Summa Övriga fordringar	423 960	572 029
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	4 260	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 654	78 988
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 914	78 988

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,68%	2024-10-30	1 980 000	20 000
Nordea	4,66%	2024-10-17	4 236 139	0
Nordea	4,63%	2024-05-16	2 357 852	0
Nordea	4,51%	2024-06-28	1 500 000	0
Stadshypotek AB	3,13%	2025-09-30	773 865	119 976
			10 847 856	139 976

Långfristig del	653 889
Nästa års amortering av långfristig skuld	119 976
Lån som ska konverteras inom ett år	10 073 991
Kortfristig del	10 193 967
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	139 976
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	559 904
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,53%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	61	0
Källskatt	5 395	5 395
Övriga kortfristiga skulder	12 422	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	17 878	5 395

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	155 669	141 276
Upplupna räntekostnader	72 138	44 861
Övriga upplupna kostnader	74 143	188 670
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	301 950	374 807

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 HSB Brf Hammarsmedjan i Stockholm, org.nr. 702000-8301

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hammarsmedjan i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hammarsmedjan i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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

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, eller
- 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jenny Tjellander
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Hammarsmedjan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VIVECA BESEV SWING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 19:49:23



GABRIELE AMBROGI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 23:55:48



HANNALI KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 15:41:44



NATHALIE HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 19:56:55



RONJA KOMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 00:40:31



KIM OJANNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-01 kl. 13:58:09



HANNA VERLAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 20:26:27



JENNY TJELLANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-02 kl. 08:27:13



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-09 kl. 10:47:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Hammarsmedjan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNY TJELLANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 09:41:53



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-09 kl. 10:48:04



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.