

Årsredovisning

för

Brf Hammaren

775000-0429

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Hammaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Hammaren är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Brynet 9 och 10 i Örebro med adress Rynningegatan 2 A & B.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-28.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter och minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-17 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Beatrice Dahl	Ordförande	2027
Gustaf Berggren	Ledamot	2026
Gabriel Gullberg	Ledamot	2026
Erik Fransson	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Mikael Rundberg	2026
-----------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 8 st. protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Henrik Gunnarsson	2026
-------------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Henrik Gunnarsson	Sammanställande	2026
Felicia Löfgren		

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 16 lägenheter och 1 lokal fördelade i en huskropp. Byggnaderna är uppförda under 1938. Till fastigheten hör också 2 garage och 6 parkeringar. Den totala boytan uppgår till 916 kvm. Lokalarean uppgår till 72 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kokvrå	4 st.
1 rum och kök	4 st.
2 rum och kök	4 st.
3 rum och kök	4 st.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning

E.ON

Skellefteå Kraft

VEMA städ o fastighetsservice

Stena Recycling

Örebro Kommun tekniska förvaltningen

Maskinring

Farmartjänst

Hedegårdens Fastighetsförvaltning AB

Ekonomisk förvaltning

El och fjärrvärme

Elnätsavtal

Trappstädning

Sophämtning

Avfall, vatten & avlopp

Snöröjning

Gårdens underhåll

Städning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en vinst på 61 928 kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Inför 2025 genomfördes en höjning om 2 %, samt en större justering av parkeringsavgifterna. För 2026 planeras en ytterligare höjning om 2 %.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Föreningen har för närvarande ingen upprättad underhållsplan. Styrelsen avser dock att ta fram och fastställa en underhållsplan under räkenskapsåret 2026, under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 13 400 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparationer och underhåll

Under år 2025 har vi genomfört investeringar i en ny torktumlare samt gjorts en ventilationsbesiktning.

Föreningen följer upprättad plan för både yttre och inre skötsel. Det yttre underhållet omfattar bland annat trädbeskränning samt skötsel av buskar och häckar. Den inre skötseln inkluderar regelbunden städning och löpande underhåll av gemensamma utrymmen.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	28
Under året avgående medlemmar	3
Under året tillkommande medlemmar	0
Medlemmar vid årets slut	25

Under året har 2 (3) st. överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	662	643	633	630
Resultat efter finansiella poster	62	-70	53	101
Balansomslutning	2 442	2 792	2 962	2 910
Soliditet (%)	11,0	11,0	8,0	10,0
Kassalikviditet	319	624	434	77
Årsavgift/bostadsrättsyta	694	680	669	677
Årsavgift/totala intäkter	96	97	97	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	2 815	3 242	3 334	3 402
Skuldsättning/kvm totalyta	2 610	3 006	3 334	-
Sparande/kvm totalyta	191	145	189	-
Energikostnad/kvm totalyta	206	213	228	-
Räntekänslighet i %	4	5	5	-

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-12-31	23 400	268 234	-540 388	-70 923
Balansering fg. årsresultat			-70 923	70 923
Årets avs. till yttre fond		109 920	-109 920	
Årets disp. ur yttre fond		-7 738	7 738	
Årets resultat				<u>61 928</u>
Eget kapital 2025-12-31	23 400	370 416	-713 493	61 928

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-611 311
Årets avsättning till fond	-109 920
Årets uttag ur fond	7 738
årets vinst	61 928
	-651 565

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-651 565
	-651 565

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	662 060	643 057
Övriga rörelseintäkter		3 205	0
Summa rörelseintäkter		665 265	643 057
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-337 974	-452 654
Övriga externa kostnader	4	-47 913	-54 357
Personalkostnader och arvoden	5	-26 251	-24 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-119 419	-119 419
Summa rörelsekostnader		-531 557	-650 878
Rörelseresultat		133 708	-7 821
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	965
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 781	-64 068
Summa finansiella poster		-71 781	-63 103
Resultat efter finansiella poster		61 928	-70 924
Årets resultat		61 928	-70 923

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	2 039 334	2 150 703
Inventarier, verktyg och installationer	7	16 100	24 150
Summa materiella anläggningstillgångar		2 055 434	2 174 853

Summa anläggningstillgångar

2 055 434

2 174 853

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	18 955
Övriga fordringar	8	6 915	20 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	28 494	15 005
Summa kortfristiga fordringar		35 409	54 607

Kassa och bank

Kassa och bank	10	351 374	563 035
Summa kassa och bank		351 374	563 035

Summa omsättningstillgångar

386 783

617 642

SUMMA TILLGÅNGAR

2 442 217

2 792 495

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 400

23 400

Fond för yttre underhåll

370 416

268 234

Summa bundet eget kapital

393 816

291 634

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-713 493

-540 388

Årets resultat

61 928

-70 923

Summa fritt eget kapital

-651 565

-611 311

Summa eget kapital

-257 749

-319 677

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

174 000

987 504

Summa långfristiga skulder

174 000

987 504

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

2 404 587

1 982 214

Leverantörsskulder

35 246

46 263

Aktuella skatteskulder

4 224

3 907

Övriga skulder

13

9 833

8 208

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

72 076

84 076

Summa kortfristiga skulder

2 525 966

2 124 668

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 442 217

2 792 495

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

61 928

-70 923

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

119 419

119 419

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

181 347

48 496

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

19 198

4 548

Förändring av kortfristiga skulder

-21 075

-15 064

Kassaflöde från den löpande verksamheten

179 470

37 980

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-391 131

-83 953

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-391 131

-83 953

Årets kassaflöde

-211 661

-45 973

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

563 035

609 008

Likvida medel vid årets slut

351 374

563 035

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med minst 30kr/m2 enligt ekonomisk plan. Enligt föreningens stadgar ska också en underhållsplan upprättas och därefter följas.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<i>Tillgång</i>	<i>Procent</i>
Byggnad	1,52 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

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

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

Räntekänslighet i % Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hysesint garage/p-platser - Försäljning inom Sverige	26 631	19 957
Årsavgifter bostäder - Försäljning inom Sverige	635 434	623 084
Öres- och kronutjämning	-5	16
	662 060	643 057

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel städ	15 820	15 136
Snöröjning	16 311	42 522
Reparation gemensamt	13 316	4 591
El	19 140	17 051
Fjärrvärme	160 933	158 108
Vatten	23 114	34 848
Sophantering	20 891	22 633
Fastighetsförsäkring	16 504	21 057
Trädgård	3 490	0
Fortnox kostnad	5 468	4 644
Övrigt	2 665	6 025
Fast.skatt/Kommunal fastighetsavgift.	32 584	31 473
Underhåll enligt plan	7 738	94 566
	337 974	452 654

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	1 517
Övriga föreningskostnader	40 368	31 389
Bankkostnader	3 836	10 102
Övriga externa tjänster	2 644	0
Inkasso/betalningsföreläggande	165	2 248
Grundavtal	0	9 101
Kreditupplysning	900	0
	47 913	54 357

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelse arvode	19 999	19 931
Sociala avgifter för löner och ersättningar	5 970	4 517
Lagstadgade sociala avgifter	282	0
	26 251	24 448

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	3 498 564	3 498 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 498 564	3 498 564
Ingående avskrivningar	-1 347 861	-1 236 492
Justering av värde	8 050	8 050
Årets avskrivningar	-119 419	-119 419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 459 230	-1 347 861
Utgående redovisat värde	2 039 334	2 150 703
Taxeringsvärden byggnader	9 400 000	8 400 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	5 000 000
	14 400 000	13 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	80 500	80 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 500	80 500
Ingående avskrivningar	-56 350	-48 300
Årets avskrivningar	-8 050	-8 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 400	-56 350
Utgående redovisat värde	16 100	24 150

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra kortfristiga fordringar	5 977	16 267
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	938	4 380
	6 915	20 647

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringsavgift	18 440	5 439
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 054	9 566
	28 494	15 005

Not 10 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	351 374	563 035
	351 374	563 035

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 634878	3,100	2026-03-03	475 644	481 036
Stadshypotek 416098	2,650	2026-03-03	313 750	328 750
Stadshypotek 476628	2,650	2026-03-03	786 000	1 110 000
Stadshypotek 478115	1,300	2026-03-30	555 546	562 082
Stadshypotek 480615	3,720	2026-03-30	265 650	297 850
Stadshypotek 560445	3,220	2027-06-01	182 000	190 000
			2 578 590	2 969 718

Amorteringar 391 128

Långfristig del: 174 000 kr

Kortfristig del: 2 404 590 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 622 950 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 235 000	3 235 000
	3 235 000	3 235 000

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalskatt	-6 000	-5 064
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	-6 253	-4 517
Pantnoteringsavgift året	2 420	1 373
	-9 833	-8 208

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	5 058	3 486
Förutbetalda intäkter	49 996	59 021
Upplupen fjärrvärmekostnad	15 794	20 181
Upplupen elkostnad	1 228	1 388
	72 076	84 076

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-18

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dagen framgår av de digitala påskrifterna

Beatrice Dahl
Ordförande

Gustaf Berggren
Ledamot

Gabriel Gullberg
Ledamot

Erik Fransson
Ledamot

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

Henrik Gunnarsson
Revisor