



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Hammars hem



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hammars hem med säte i Kristianstad org.nr. 769635-3783 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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.

Gemensamhetsanläggningen Kristianstad Hammar GA:10, avseende poolområdet, innehas tillsammans med Brf Hammars By. Innehavet delas lika med 50 % vardera. Delningen av kostnader och intäkter regleras löpande under verksamhetsåret.

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 Länsförsäkringar 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. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2646
Totalt 21 objekt		2646

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per-Ola Nilsson	Ordförande
Daniel Petersson	Ledamot
Ida Nyborg	Ledamot
Henrik Julin	Suppleant
Philip Arkemyr	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Ola Nilsson, Daniel Petersson, Henrik Julin och Philip Arkemyr.



Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per-Ola Nilsson, Ida Nyborg, Daniel Petersson.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Camilla Bakklund, Borevision i Sverige AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Magnus Andersson (sammankallande) och Ida Knutsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. På stämman deltog 14 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Garantibesiktningar av fastigheterna har slutförts under året, och avvikelser har delvis åtgärdats.

Under året har garantibesiktning av fastigheterna genomförts, och anmärkningar har delvis åtgärdats. Återstående anmärkningar åtgärdas löpande.

Under året har två gemensamma städdagar genomförts.

Ett informationsmöte med glöggmingel genomfördes i början av december.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022 Installation av bevakningssystem.

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

Sedumtaken har besiktigats. Eventuella åtgärder som kan behöva utföras för taken, kommer entreprenören att stå för.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	255	253	126	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 742	11 939	12 031	0	0
Räntekänslighet, %	21	22	29	0	0
Energikostnad, kr/kvm	55	56	43	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	132	176	133	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	568	550	413	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	585	581	413	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 507	1 460	1 091	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-489	-492	-519	0	0
Soliditet, %	62	62	62	0	0

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	52 325 000	0	0	52 325 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	112 000	0	56 000	168 000
S:a bundet eget kapital, kr	52 437 000	0	56 000	52 493 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-631 443	-491 613	-56 000	-1 179 056
Årets resultat, kr	-491 613	491 613	-488 760	-488 760
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 123 056	0	-544 760	-1 667 816
S:a eget kapital, kr	51 313 944	0	-488 760	50 825 184

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 56 000 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	-1 123 056
Årets resultat, kr	-488 760
Reservation till underhållsfond, kr	-56 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 667 816

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 667 816

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 507 392	1 460 060
Övriga rörelseintäkter		39 311	76 101
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 546 703	1 536 161
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-349 935	-466 270
Underhåll enligt plan		0	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-94 628	-27 295
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-10 247	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 164 141	-1 159 871
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 618 950	-1 653 436
RÖRELSERESULTAT		-72 247	-117 275
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		800	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 313	-374 338
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-416 513	-374 338
ÅRETS RESULTAT		-488 760	-491 613

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	81 302 220	82 338 243
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>81 302 220</u>	<u>82 338 243</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>81 302 220</u>	<u>82 338 243</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		54	1 190
Kundfordringar		85 455	74 916
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	4 541	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	15 899	4 582
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>105 949</u>	<u>80 688</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	240 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>240 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		369	0
Bank	Not 11	560 606	844 640
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>560 975</u>	<u>844 640</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>906 924</u>	<u>925 328</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>82 209 144</u>	<u>83 263 571</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 325 000	52 325 000
Fond för yttre underhåll		168 000	112 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>52 493 000</u>	<u>52 437 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 179 056	-631 443
Årets resultat		-488 760	-491 613
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 667 816</u>	<u>-1 123 056</u>
Summa eget kapital		<u>50 825 184</u>	<u>51 313 944</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 130 670	20 578 100
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>10 130 670</u>	<u>20 578 100</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		20 938 430	11 013 360
Leverantörsskulder		37 989	20 330
Aktuell skatteskuld		0	86 870
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	3 948	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	272 923	250 967
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>21 253 290</u>	<u>11 371 527</u>
Summa skulder		<u>31 383 960</u>	<u>31 949 627</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>82 209 144</u>	<u>83 263 571</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-72 247	-117 275
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 164 141	1 159 871
	<u>1 091 894</u>	<u>1 042 596</u>
Erlagd ränta	-372 491	-320 860
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>719 403</u>	<u>721 736</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 461	-75 505
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-88 129	61 056
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>606 813</u>	<u>707 287</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-128 118	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-128 118</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-522 360	-241 770
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-522 360</u>	<u>-241 770</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-43 665	465 517
Likvida medel vid årets början	844 640	379 123
Likvida medel vid årets slut	<u>800 975</u>	<u>844 640</u>
	-43 665	465 517

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

Avskrivningsperioder

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
Mark skrivs inte av.

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.

Marken är anskaffad via paketering och i samband med det har det uppstått en uppskjuten skatteskuld, i det fall att föreningen skulle sälja fastigheten i framtiden.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 503 300	1 455 300
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 092	4 760
	<u>1 507 392</u>	<u>1 460 060</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-84 832	-7 309
El	-32 371	-23 312
Uppvärmning	-12 657	-23 111
Vatten	-99 449	-101 143
Renhållning	-57 384	-47 329
Förvaltningskostnader	-42 802	-157 860
Försäkringar	-19 204	-18 936
Fastighetsskatt	0	-86 870
Övriga driftskostnader	-1 236	-400
	<u>-349 935</u>	<u>-466 270</u>
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 925	-15 600
Övriga förvaltningskostnader	-23 294	-3 074
Kostnader överlåtelse och panter	-3 117	-3 238
Förbrukningsinventarier	-29 969	0
Samfällighets- och gemensamanläggning	-14 844	-5 384
Stämma och styrelse	-8 478	0
	<u>-94 628</u>	<u>-27 295</u>
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-6 993	0
Övriga arvoden	-1 998	0
Sociala avgifter	-1 256	0
	<u>-10 247</u>	<u>0</u>
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 164 141	-1 159 871
	<u>-1 164 141</u>	<u>-1 159 871</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2118

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 400 000	69 400 000
Årets investering byggnader	128 118	0
Ingående anskaffningsvärde mark	4 578 000	4 578 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 106 118	73 978 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 011 757	-851 886
Årets avskrivningar byggnader	-1 164 141	-1 159 871
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 175 898	-2 011 757

Uppskrivning mark	10 372 000	10 372 000
-------------------	------------	------------

Utgående redovisat värde	81 302 220	82 338 243
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	66 352 220	67 388 243
Redovisade värden mark	14 950 000	14 950 000

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Hammar 9-196

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2019	29 958 000	4 557 000	34 515 000	34 515 000
		29 958 000	4 557 000	34 515 000	34 515 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	32 100 000	32 100 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	32 100 000	32 100 000

Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 541	0
	4 541	0

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	4 874	4 582
Upplupna ränteintäkter	800	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 225	0
	15 899	4 582

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-01-17	240 000	0
			240 000	0

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 BANK

Nordea

560 606

844 640

560 606**844 640****Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2,29%	2023-04-03	10 491 000	0
Nordea Hypotek AB	1,36%	2023-03-15	10 287 050	202 475
Nordea Hypotek AB	1,41%	2025-03-19	10 291 050	160 380
			31 069 100	362 855

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

10 130 670

Nästa års amortering av långfristig skuld

160 380

Lån som ska konverteras inom ett år

20 778 050

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

20 938 430

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,35%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 451 420

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

29 254 825

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

2 693

0

Arbetsgivaravgifter

1 255

0

3 948**0**

	2022-12-31	2021-12-31
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	5 034	14 008
Upplupna räntekostnader	131 006	86 184
Upplupen revision	14 400	13 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	125 000	120 052
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 623
	275 440	250 967

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Daniel Petersson

.....
Ida Nyborg

.....
Per-Ola Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hammars Hem för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 Brf Hammars Hem för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 trygghande 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 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 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

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Hammars hem signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-OLA NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 17:46:19



IDA NYBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 15:45:16



DANIEL PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 15:52:37



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:50:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Hammars hem signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:50:25



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.