

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hammaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Saif Al Mobarek	Ordförande
Åke Lennart Emanuelsson	Ledamot
Björn Anders Peder Holst	Ledamot
Janna Maria Sjöstrand	Ledamot
Curt Ove Tunhäv	Ledamot

Gayane Asatryan	Suppleant
Maximilian Ulrich Krackhardt	Suppleant
Tor Anders Pöpke	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Mikael Åberg

Ordinarie Extern

PwC

### Valberedning

Elisabeth Emanuelsson  
Johan Paulsson  
Monica Tunhav

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sågen 5	2006	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 1 flerbostadshus.

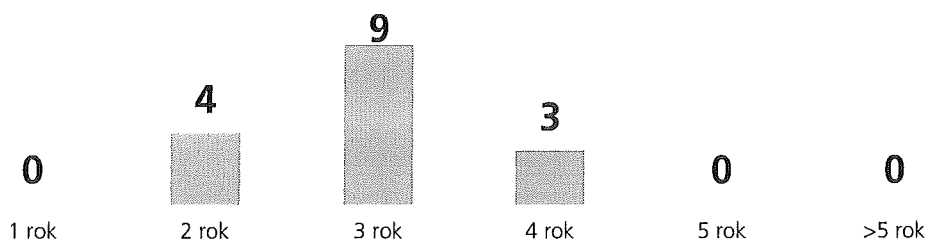
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 551 m<sup>2</sup>, varav 1 551 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Vindslokal

Vindslokal

Vindslokal

### Kommentar

Två tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare samt gästtoalett.

50 kvm, avsett att förädlas.

45 kvm, avsett att förädlas.

120 kvm, vindsförråd.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trapphus, armaturer, justering av dörrar, jordfelsbrytare etc. exkl. tvättstuga samt målning dörrar	2019 - 2020	Trapphus A & Trapphus B
Renovering av soprummet	2019	Lagning av väggar och ommålning av golv, tak och väggar
Lägenhetsdörrar renovering	2019	Renovering och ommålning av dörrar samt tätning
Installation IMD	2018	IMD – Individuell Mätning & Debitering av el
Nytt porttelefonisystem	2018 - 2019	Både Trapphus A & B
Byte av ytterdörrar	2017	Båda ytterdörrarna bytta - Trapphus A & B ingång mot stora gården
Installation av Bauer vattenreningsssystem	2016	Radiator- och tappvatten
Byte av tryckkärl	2016	Radiatorsidan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Öppning av pigtrappa	2020	
Provutrymme källare samt elnisch	2020	
Innergård, växter och cykelställ	2020	
Balkonger Gårdsida	2021	Installation av nya balkonger. Självfinansieras förutsatt att bygglov beviljas
Tvättstuga renovering	2021	
Fönster, skyddsmålning	2021	
Hiss	2021	Total renovering, inkl. byte av hisskorg
Källare	2022	Ytskiktsrenovering
Balkonger Gatufasad	2022	6 balkonger. Renovering
Gatufasad	2022	Inkl. sockel
Fjärrvärmecentral	2029	Behov kontrolleras efterhand vid årligt kontroll av E.on
Radiatorsystem/VVC (nytt)	2030	
Övrigt, schablon	2030	
Re-lining	2030	Stambyte om 30-40 år
Yttertak (Nytt)	2030	
Elstammar	2035	Nya elstammar
Gårdsfasad inkl. stora passagen	2035	
Fönster Gårdsfasad	2036	Byte samtliga fönster
Fönster Gatufasad	2036	Byte samtliga fönster
Stambyte spill & tapp	2050	Filmning & kontinuerlig kontroll görs med regelbundna mellanrum

*M*

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Sekant Fastighetservice AB
Hiss	Hiss i Skåne
Tvättidsbokning via app & dator	BokaTvättTid
Gruppavtal TV & Bredband	ComHem
IMD - Individuell Mätning & Debitering - el	E.on

### Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2019 fokuserat på att sälja av tillgångar i syfte att amortera av lån. Under första halvåret sålde föreningen sin sista hyreslägenhet för en köpeskilling om 2 850 000 kr, vilket har gett en bra grund för en långsiktigt god ekonomi framöver. Föreningen har amorterat 2 979 500 kr enligt uppdaterad plan, och därmed sänkt sin belåningsgrad markant. Föreningen har vidare omförhandlat sina lån med gynnsamt utfall.

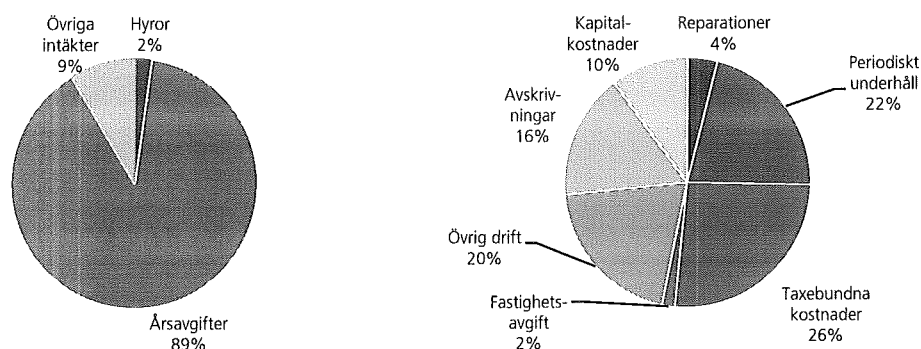
Styrelsen har för avsikt att amortera ytterligare framöver och öka föreningens intäkter i form av försäljning/förädling av outnyttjade ytor. Detta samtidigt som föreningen arbetar aktivt för att minska kostnader i form av el och värmespill samt genom framförhandling av nya billigare avtal. Enligt tekniskt och ekonomisk plan behöver inga nya lån tas upp inom en överblickbar framtid.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

	2019	2018
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 203 733</b>	<b>1 001 707</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 068 482	1 101 970
Finansiella intäkter	28	90
Medlemsinsatser	2 779 500	0
	<b>3 848 010</b>	<b>1 102 060</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	936 095	773 324
Finansiella kostnader	130 370	118 564
Ökning av kortfristiga fordringar	18 613	0
Minskning av långfristiga skulder	2 979 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	8 804	8 146
	<b>4 073 382</b>	<b>900 034</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>978 361</b>	<b>1 203 733</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-225 372</b>	<b>202 026</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019-01-16 Föreningen får avslag på förfrågan om att bygga nya lägenheter på vinden. Styrelsen beslutar att fortsätta arbetet med förädling av dessa utrymmen.

2019-02-03 Uppsägning sker av föreningens enda återstående hyresrätt (lägenhet 1203).

2019-02-13 Genomgång ekonomisk förvaltning - översyn avtal

2019-03-13 Ny underhållsplan presenteras.

2019-04-20 Föreningen säljer lägenhet 1203, köpeskillingen bestäms till 2 850 000 kr.

2019-05-20 Föreningen håller ordinarie föreningsstämma. Valberedningens förslag till nya ledamöter antas.

2019-05-20 Ekonomisk plan för år 2019-2030 antas av styrelsen.

2019-06-30 Föreningen säger upp avtal med Lars Hansson i Skåne samt omförhandlar avtalet med SBC.

2019-08-26 Överlåtelse sker av lägenhet 1101.

2019-09-03 Renovering och ommålning av föreningens soprum.

2019-10-02 Beslut om amortering av lån. Beslut om att renovering av föreningens trapphus ska ske med Malmö Byggcenter AB som entreprenör.

2019-10-31 Beslut om upprustning av innergården 2020. Beslut att budgetpost avsatt för lagning av balkongytor istället ska tas i anspråk för upprustningen av innergården.

2019-11-25 Överlåtelse sker av lägenhet 1301.

2019-11-22 Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att starta planprocesser för ett flertal liknande ärenden som vår vindsbyggnation i syfte att bygga fler vindsbostäder. Arbetet med att förädla våra vindslokaler fortgår med förnyad kraft.

2019-12-17 Ommålning och renovering av medlemmarnas ytterdörrar är slutförd.

2019-12-21 Mindre vattenläcka upptäcks, som har uppstått i ett av vindsförråden.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st  
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21 st  
Tillkommande medlemmar: 4 st  
Avgående medlemmar: 1 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	656	680	678	678
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	240	1 016	1 004	969
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 698	9 472	9 472	9 472
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	59	52	29	33
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	118	138	133	125
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	20	25	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	84	82	154	221
Soliditet (%)	67	57	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-207	2	-230	-231
Nettoomsättning (tkr)	1 069	1 102	1 076	1 020

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 551 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	19 579 733	1 343 317	0	18 236 416
Upplåtelseavgifter	1 511 183	1 436 183	0	75 000
Fond för yttre underhåll	100 801	100 800	-70 378	70 379
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>21 191 717</b>	<b>2 880 300</b>	<b>-70 378</b>	<b>18 381 795</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 223 411	-100 800	71 941	-1 194 553
Årets resultat	-206 564	-206 564	-1 563	1 563
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 429 975</b>	<b>-307 364</b>	<b>70 378</b>	<b>-1 192 989</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>19 761 741</b>	<b>2 572 936</b>	<b>0</b>	<b>17 188 805</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-206 564
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 122 611
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 800
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 429 975</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	100 800
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 329 175</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

*Mj*

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 068 767	1 101 970
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-285	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 068 482</b>	<b>1 101 970</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-857 698	-687 787
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 397	-85 537
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-208 609	-208 609
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 144 704</b>	<b>-981 933</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-76 222</b>	<b>120 037</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 370	-118 564
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-130 342</b>	<b>-118 474</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-206 564</b>	<b>1 563</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-206 564</b>	<b>1 563</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 7	28 605 033	28 813 642
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>28 605 033</b>	<b>28 813 642</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>28 605 033</b>	<b>28 813 642</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	997 960	1 204 719
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>997 960</b>	<b>1 204 719</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>997 960</b>	<b>1 204 719</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>29 602 993</b>	<b>30 018 361</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 090 916	18 311 416
Fond för yttre underhåll	Not 9	100 801	70 379
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 191 717</b>	<b>18 381 795</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 223 411	-1 194 553
Årets resultat		-206 564	1 563
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 429 975</b>	<b>-1 192 989</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 761 741</b>	<b>17 188 805</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10, 11	6 500 000	12 711 559
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 500 000</b>	<b>12 711 559</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10, 11	3 232 059	0
Leverantörsskulder		34 775	48 614
Skatteskulder		1 011	961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	73 407	68 422
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 341 252</b>	<b>117 997</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 602 993</b>	<b>30 018 361</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	953 200	913 160
Hyror bostäder	23 485	112 729
Hyror förråd	0	1 200
Kabel-TV intäkter	213	1 020
Bredbandsintäkter	49 144	51 300
Elintäkter	42 724	22 555
Öresutjämning	2	6
	<b>1 068 767</b>	<b>1 101 970</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	-285	0
	<b>-285</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	59 940	58 653
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 834
	Fastighetsskötsel gård beställning	663	5 278
	Snöröjning/sandning	2 948	7 873
	Hissbesiktning	1 725	1 663
	Gemensamma utrymmen	8 862	1 080
	Serviceavtal	5 186	2 125
	Förbrukningsmateriel	88	2 687
		<b>79 412</b>	<b>83 192</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	8 000	2 581
	Hyseslägenheter	718	0
	Tvättstuga	11 032	1 364
	Sophantering/återvinning	13 517	0
	Lås	0	680
	VVS	15 873	2 813
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 489
	Hiss	769	11 872
		<b>49 909</b>	<b>21 799</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	131 076
	Entré/trapphus	273 000	0
		<b>273 000</b>	<b>131 076</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	91 377	76 075
	Värme	182 445	200 000
	Vatten	34 062	29 568
	Sophämtning/renhållning	25 939	25 507
		<b>333 823</b>	<b>331 150</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	27 781	27 783
	Kabel-TV	71 741	70 805
		<b>99 522</b>	<b>98 588</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>22 032</b>	<b>21 982</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>857 698</b>	<b>687 787</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	2 686	2 686
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	14 375
	Föreningskostnader	406	388
	Styrelseomkostnader	2 248	0
	Förvaltningsarvode	44 090	42 757
	Administration	4 399	3 425
	Korttidsinventarier	4 128	4 084
	Konsultarvode	0	13 712
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 190	4 110
		<b>78 397</b>	<b>85 537</b>

<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	137 948	137 948
	Förbättringar	70 661	70 661
		<b>208 609</b>	<b>208 609</b>

<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	30 360 784	30 360 784
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>30 360 784</b>	<b>30 360 784</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 547 142	-1 338 533
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 609	-208 609
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 755 751</b>	<b>-1 547 142</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>28 605 033</b>	<b>28 813 642</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 061 702	13 061 702
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 600 000	12 235 000
	Taxeringsvärde mark	17 000 000	11 224 000
		<b>33 600 000</b>	<b>23 459 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	33 600 000	23 400 000
	Lokaler	0	59 000
		<b>33 600 000</b>	<b>23 459 000</b>

<b>Not 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	986	986
	Klientmedel hos SBC	978 361	1 203 733
	Fordringar	18 613	0
		<b>997 960</b>	<b>1 204 719</b>

<b>Not 9</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	70 379	168 752
	Reservering enligt stadgar	100 800	70 377
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-70 378	-168 750
	<b>Vid årets slut</b>	<b>100 801</b>	<b>70 379</b>

<b>Not 10</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SEB	1,030 %	3 250 000	3 250 000	2021-04-28
SEB	1,050 %	1 124 000	1 124 000	2020-12-28
SEB	1,050 %	108 059	3 087 559	2020-12-28
SEB	0,450 %	3 250 000	3 250 000	2021-09-28
SEB	1,700 %	500 000	500 000	2019-12-28
SEB	1,700 %	1 500 000	1 500 000	2019-12-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 732 059</b>	<b>12 711 559</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 232 059	0	
		<b>6 500 000</b>	<b>12 711 559</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 732 059 kr.

<b>Not 11</b> STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar		19 295 000	19 295 000

<b>Not 12</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränta		3 688	4 728
Avgifter och hyror		69 719	63 694
		<b>73 407</b>	<b>68 422</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2020-01-02 Återupptagande av planer för vindsbyggnation

2020-02-02 En majoritet av föreningens medlemmar är positiva till balkonger, därför planeras det att skickas en ny enkät under året med mer detaljer om balkong bygget

2020-03-02 Byte av gamla radiatortermostater via punktjobb, lär pågå hela året

2020-04-01 Sekant Fastighetservice AB tar över teknisk förvaltning och städ

2020-05-01 Årlig genomgång och uppdatering av ekonomi, amortering samt underhållsplan

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 6 / 5 2020



Saif Al Mobarek  
Ordförande



Åke Lennart Emanuelsson  
Ledamot



Björn Anders Peder Holst  
Ledamot



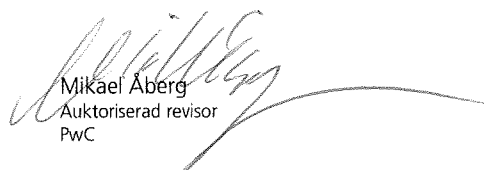
Janna Maria Sjöstrand  
Ledamot



Curt Ove Tunhav  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2020

Erice water house Cooper AB



Mikael Åberg  
Auktoriserad revisor  
PwC



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hammaren, org.nr 769614-8365

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammaren för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hammaren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Malmö den 11 maj 2020  
PricewaterhouseCoopers AB



Mikael Åberg  
Auktoriserad revisor