



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF HAMMAREN

MEDLEM I HSB



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Hammaren i Nässjö

Org. Nr727000-0891

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2020-01-01—2020-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1944 på fastigheten Hammaren 13, Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Södra Allén 29 A-F.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

|           |             |       |       |                      |
|-----------|-------------|-------|-------|----------------------|
| Bostäder  | Bostadsrätt | 2 st  | 1 rok | 79 m <sup>2</sup>    |
|           |             | 20 st | 2 rok | 1030 m <sup>2</sup>  |
|           |             | 2 st  | 3 rok | 125 m <sup>2</sup>   |
|           |             | 24 st |       | 1 234 m <sup>2</sup> |
| Garager   | Hyresrätt   | 4 st  |       |                      |
| P-platser | Hyresrätt   | 24 st |       |                      |
|           |             | 28 st |       |                      |
| Totalt    |             | 52 st |       | 1 234 m <sup>2</sup> |

CP



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Ny el i källare, hus 29 A-B och 29 C-D.
- Stor rabatt mitt på gårdsplan har tagits bort.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Reparation av kallvattenledning i pannrummet.
- Soptunnor flyttade.
- Källarbelysning i hus C.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fiberinstallation.
- Markarbete i slänten.
- Fönsterbyte 22/23.
- Ytterdörrar 22/23.

### Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har inte haft några aktiviteter 2020.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2020-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna med 1 % 2021-01-01.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 859 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

EP



## Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

### Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12. På stämman deltog 4 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 27 röstberättigade medlemmar (föregående års antal 24) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Elias Karlsson    | ordförande                 |
| Sune Nilsson      | ledamot, sekreterare       |
| Ingemar Johansson | ledamot                    |
| Peter Fransson    | ledamot utsedd av HSB Göta |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Elias Karlsson och Sune Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ingemar Johansson, Sune Nilsson och Elias Karlsson, två i förening.

Vicevärd har varit Sune Nilsson.

Revisor har varit Knut Andersson, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Elias Karlsson och Sune Nilsson som ersättare.

Valberedning har varit styrelsen.

## Flerårsöversikt

|   | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                              | 1 065 | 1 046 | 1 037 | 1 028 | 1 009 |
| Res. efter finansiella poster, tkr                | 189   | 252   | 287   | -21   | -179  |
| Soliditet, %                                      | 38 %  | 32 %  | 27 %  | 19 %  | 18 %  |
| Balansomslutning, tkr                             | 3 498 | 3 427 | 3 264 | 3 057 | 3 208 |
| Eget kapital, tkr                                 | 1 316 | 1 128 | 875   | 589   | 609   |
| Taxeringsvärde, tkr                               | 6 542 | 6 542 | 4 918 | 4 918 | 4 918 |
| - varav byggnad, tkr                              | 4 822 | 4 822 | 3 556 | 3 556 | 3 556 |
| Underhållsfond tkr                                | 840   | 755   | 641   | 482   | 668   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder,<br>kr/m <sup>2</sup> | 850   | 842   | 834   | 825   | 817   |
| Bankskuld kr/m <sup>2</sup>                       | 1 480 | 1 480 | 1 562 | 1 643 | 1 725 |
| Belåningsgrad,%                                   | 28    | 29    | 41    | 43    | 45    |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>                  | 31    | 30    | 25    | 25    | 29    |

## Förändring av eget kapital

|                                      | Insatser | Uppl.<br>avgifter | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--------------------------------------|----------|-------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång              | 20 210   |                   | 755 012          | 100 193                | 252 209           |
| Resultatdisp enl stämmobeslut -19    |          |                   | 0                | 252 209                | -252 209          |
|                                      |          |                   | 755 012          | 352 402                |                   |
| Avsättn enl plan yttre underhåll -20 |          |                   | 161 000          | -161 000               |                   |
| Ianspråkt av underhållsfond -20      |          |                   | - 75 885         | 75 885                 |                   |
| Årets resultat                       |          |                   |                  |                        | 188 603           |
| Belopp vid årets slut                | 20 210   | 0                 | 840 127          | 267 287                | 188 603           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 267 287        |
| Årets resultat      | <u>188 603</u> |
|                     | 455 890        |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Balanserad vinst | <u>455 890</u> |
|                  | 455 890        |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 840 127 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

*JP*



| <b>Resultaträkning</b>                                     |       | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning  | Not 1 | 1 065 173                        | 1 046 162                        |
| Summa rörelsens intäkter                                   |       | <u>1 065 173</u>                 | <u>1 046 162</u>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader  | Not 2 | -638 214                         | -594 645                         |
| Periodiskt underhåll                                       | Not 3 | -75 885                          | -34 582                          |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -22 400                          | -22 100                          |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 5 | -56 326                          | -44 961                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -49 028                          | -63 985                          |
| Summa rörelsens kostnader                                  |       | <u>-841 853</u>                  | <u>-760 273</u>                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>223 320</b>                   | <b>285 889</b>                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |       |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 3 922                            | 3 238                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | <u>-38 638</u>                   | <u>-36 918</u>                   |
| Summa finansiella poster                                   |       | <u>-34 716</u>                   | <u>-33 680</u>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>188 603</b>                   | <b>252 209</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>188 603</b>                   | <b>252 209</b>                   |

LP

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 12 Not 7 1 731 130 1 780 158

Mark

20 300 20 300

1 751 430 1 800 458*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

1 751 930 1 800 958**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 0

Avräkningskonto HSB Göta

722 189 540 868

Övriga fordringar

Not 9 5 695 5 695

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 450 67 714

728 337 614 277*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 1 000 000 1 000 000

Kassa och bank

17 819 11 38117 819 11 381

Summa omsättningstillgångar

1 746 156 1 625 658**Summa tillgångar****3 498 086 3 426 616**



**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

20 210

20 210

Fond för yttre underhåll

840 127

755 012

860 337775 222*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

267 287

100 193

Årets resultat

188 603

252 209

455 890352 402

Summa eget kapital

1 316 2271 127 624**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

0

1 826 700

01 826 700*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

1 826 700

100 664

Leverantörsskulder

88 738

131 573

Fond för inre underhåll

156 907

147 813

Övriga skulder

Not 13

18 989

9 440

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

90 524

82 801

2 181 858472 291

Summa skulder

2 181 8582 298 991**Summa eget kapital och skulder****3 498 086****3 426 616**

**Noter****2020-01-01**    **2019-01-01**  
**2020-12-31**    **2019-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

|   |      |
|---|------|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | %    |
| Byggnader                                     | 1,40 |

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



| Noter        |   | 2020-01-01       | 2019-01-01       |
|--------------|---|------------------|------------------|
|              |   | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|              | <b>Uppskattningar och bedömningar</b>   |                  |                  |
|              | <b>Avsättningar</b>   |                  |                  |
|              | En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. |                  |                  |
|              | En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.                |                  |                  |
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>  |                  |                  |
|              | Årsavgifter, bostäder   | 1 049 304        | 1 038 888        |
|              | Hyror   | 18 424           | 18 144           |
|              | Övriga intäkter   | 18 445           | 10 130           |
|              | Bruttoomsättning  | <u>1 086 173</u> | <u>1 067 162</u> |
|              | Avsatt till inre fond   | <u>-21 001</u>   | <u>-21 001</u>   |
|              |   | <b>1 065 173</b> | <b>1 046 162</b> |
| <b>Not 2</b> | <b>Driftskostnader</b>  |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård   | 155 799          | 157 161          |
|              | Reparationer  | 39 833           | 8 076            |
|              | El  | 13 379           | 15 205           |
|              | Uppvärmning   | 204 782          | 204 196          |
|              | Vatten  | 80 468           | 77 575           |
|              | Sophämtning   | 14 686           | 14 163           |
|              | Övriga avgifter   | 28 347           | 23 439           |
|              | Fastighetsavgift/fastighetsskatt  | 19 626           | 19 626           |
|              | Förvaltningsarvoden   | 67 445           | 62 487           |
|              | Övriga driftskostnader  | <u>13 849</u>    | <u>12 717</u>    |
|              |   | <b>638 214</b>   | <b>594 645</b>   |
| <b>Not 3</b> | <b>Periodiskt underhåll</b>   |                  |                  |
|              | Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll  | <u>75 885</u>    | <u>34 582</u>    |
|              |   | <b>75 885</b>    | <b>34 582</b>    |
| <b>Not 4</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>   |                  |                  |
|              | Extern revisor - BoRevision   | 9 700            | 9 400            |
|              | Medlemsavgifter   | <u>12 700</u>    | <u>12 700</u>    |
|              |   | <b>22 400</b>    | <b>22 100</b>    |
| <b>Not 5</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>  |                  |                  |
|              | Föreningen har inte haft några anställda under året.  |                  |                  |
|              | <b>Förtroendevalda</b>  |                  |                  |
|              | Styrelsearvode  | 25 500           | 16 200           |
|              | Vicevärdsarvode   | 18 000           | 18 000           |
|              | Revisorsarvode  | 2 000            | 1 000            |
|              | Löner och andra ersättningar  | 3 400            | 3 502            |
|              | Sociala kostnader   | <u>7 426</u>     | <u>6 259</u>     |
|              |   | <b>56 326</b>    | <b>44 961</b>    |
| <b>Not 6</b> | <b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>   |                  |                  |
|              | <b>Avskrivningar</b>  |                  |                  |
|              | Byggnader   | <u>49 028</u>    | <u>63 985</u>    |
|              |   | <b>49 028</b>    | <b>63 985</b>    |



| Noter   | 2020-12-31       | 2019-12-31       |            |                 |                        |
|---|------------------|------------------|------------|-----------------|------------------------|
| <b>Not 7 Byggnader</b>  |                  |                  |            |                 |                        |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).  |                  |                  |            |                 |                        |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år   | 2063             |                  |            |                 |                        |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut  | 1944             |                  |            |                 |                        |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader  | 3 507 242        | 3 507 242        |            |                 |                        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | 3 507 242        | 3 507 242        |            |                 |                        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar   | -1 727 084       | -1 663 099       |            |                 |                        |
| Årets avskrivningar   | -49 028          | -63 985          |            |                 |                        |
| Utgående avskrivningar  | -1 776 112       | -1 727 084       |            |                 |                        |
| <b>Utgående bokfört värde</b>   | <b>1 731 130</b> | <b>1 780 158</b> |            |                 |                        |
| Taxeringsvärde för Hammaren 13  |                  |                  |            |                 |                        |
| Byggnad - bostäder  | 4 822 000        | 4 822 000        |            |                 |                        |
|   | 4 822 000        | 4 822 000        |            |                 |                        |
| Mark - bostäder   | 1 720 000        | 1 720 000        |            |                 |                        |
|   | 1 720 000        | 1 720 000        |            |                 |                        |
| Taxeringsvärde totalt   | 6 542 000        | 6 542 000        |            |                 |                        |
| <b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>   |                  |                  |            |                 |                        |
| 1 andel i HSB Göta ek.för.  | 500              | 500              |            |                 |                        |
| <b>Not 9 Övriga fordringar</b>  |                  |                  |            |                 |                        |
| Skattefordran   | 4 266            | 4 266            |            |                 |                        |
| Skattekonto   | 1 429            | 1 429            |            |                 |                        |
|   | 5 695            | 5 695            |            |                 |                        |
| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>  |                  |                  |            |                 |                        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 450              | 67 714           |            |                 |                        |
|   | 450              | 67 714           |            |                 |                        |
| <b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>  |                  |                  |            |                 |                        |
| Placeringsstyp  | Startdatum       | Oms. datum       | Löptid     | Ränta           | Belopp                 |
| HSB Göta ek för BOLAG   | 2020-12-04       | 2021-12-04       | 12 mån     | 0,60%           | 1 000 000              |
|   |                  |                  |            |                 | 1 000 000              |
| <b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>   |                  |                  |            |                 |                        |
| Låneinstitut  | Låne nummer      | Ränta            | Konv.datum | Total låneskuld | Nästa års amort./konv. |
| Swedbank AB   | 2850774213       | 1,866            | 2021-03-28 | 1 266 680       | 1 266 680              |
| Swedbank Hypotek  | 2751512555       | 1,590            | 2021-02-28 | 560 020         | 560 020                |
|   |                  |                  |            | 1 826 700       | 1 826 700              |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del  |                  |                  |            |                 | 0                      |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till   |                  |                  |            |                 | 1 323 380              |
| Kortfristig del av långfristig skuld  |                  |                  |            | 1 826 700       | 100 664                |
| Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar. |                  |                  |            |                 |                        |



| <b>Noter</b>   | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>  |                   |                   |
| Uttagna pantbrev i fastighet                               | 2 843 130         | 2 843 130         |
| Varav obelånade  | 0                 | 0                 |
| <b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Källskatt  | 8 760             | 5 714             |
| Arbetsgivaravgifter  | 5 420             | 3 726             |
| Övriga kortfristiga skulder                                | 4 809             | 0                 |
|  | <b>18 989</b>     | <b>9 440</b>      |
| <b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                   |                   |
| Upplupna räntekostnader                                    | 1 082             | 1 139             |
| Övriga upplupna kostnader                                  | 9 700             | 10 141            |
| Förutbetalda hyror och avgifter                            | 79 742            | 71 521            |
|  | <b>90 524</b>     | <b>82 801</b>     |



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Hammaren i Nässjö, 727000-0891

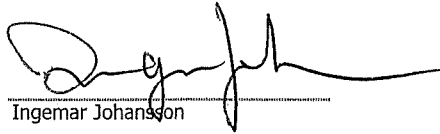
**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Nässjö 24/3 2021

  
Elias Karlsson

  
Ingemar Johansson

  
Sune Nilsson

  
Peter Fransson

Vår revisionsberättelse har 2021 -03 -24 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Knut Andersson

Av föreningen vald revisor



**Emil Persson**

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

30/3 2021

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hammaren, org.nr. 727000-0891

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hammaren för år 2020.

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 2020 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 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 de 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. De 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. Risken för att inte upptäcka 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. EP

## 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 Hammaren för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

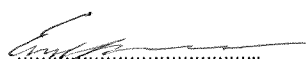
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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.

Nässjö den 24 13 2021



Emil Persson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

30/3 2021



Knut Andersson

Av föreningen vald revisor



## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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

