

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Hammarö Sjästad

Org nr 769627-9020

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte på Hammarö får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet på Hammarö, Hammarö Mörmon 1:3, som stod färdigställd år 2009. Fastigheten består av 58 bostäder på totalt 4 220 m² i 2 trappuppgångar på Tallvägen 4 och 6. Föreningen har även 20 st garage och 24 st bilplatser med eluttag. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit normalstadgar för bostadsrättsföreningar.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020. Under verksamhetsåret har 5 st protokollförda styrelsemöten hållits.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Inger Janneby	ordförande	i tur att avgå
Olle Blom	sekreterare	i tur att avgå
Lars Ottosson	ledamot med fastighetsansvar	i tur att avgå
Bengt Erlandsson	ledamot	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Lars Ottosson, Olle Blom och Inger Janneby, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Inger Backman och Bo Weimers.

Revisorer: Revisorer har varit Tommy Svensson och revisorsuppleant Peter Rosengren.

Förvaltning: Styrelsen har biträtt i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utfört fastighetsskötseln samt förvaltaruppdraget.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Förvaltare med ekonomisk/administrativ förvaltning t o m 2020-12-31
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
HSB Värmland	Driftavtal
Ellevio	Elnät
Karlstad energi	Elförbrukning
Hammarö Energi	Fjärrvärme
Hammarö Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Suez	Avfallshantering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Den senaste fastighetsbesiktningen utfördes 2020-08-17.

Reparationer: Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Underhåll: Filterbyte är utfört under 2020. Inga större underhåll eller investeringar är planerade för 2021. En större investering/underhåll kommer att ske 2025 enligt föreningens underhållsplan.

Underhållsplan: Föreningen har en 30-årig underhållsplan upprättad 2018-03-21 och har uppdaterats 2020-04-23.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 691 kr/m² och är samma som föregående år. Avgiften är oförändrad för år 2021. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som mäts individuellt och debiteras bostadsrättshavaren.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 071 972 kr. Under året har föreningen amorterat 584 848 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 75 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 1 (2) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 84 st varav röstberättigade medlemmar 57 st.

Följande ledamöter och suppleanter valdes vid årsstämman 2020-06-23 och inkom senare med avsägelser. 2020-07-09 inkom kollektiv avsägelse från ledamöterna Noomi Vähäkari, Mats Sjögren, Monika Johansson samt suppleanten Peter Lignell. 2020-07-07 inkom avsägelse från suppleanten Ulla Nilsson.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring. Föreningen har kollektivt tecknat bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	3 349	3 376	3 307	3 390
Resultat efter finansiella poster, tkr	281	-123	2	189
Soliditet, %	55%	55%	54%	54%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	691	691	691	691
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	10 444	10 553	10 763	10 902
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	333	413	342	323

Bostadsrättsföreningen Hammarö Sjästad

Org nr 769627-9020

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 125 000	1 455 000	496 979	124 446	-123 192
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-123 192	123 192
Avsättning framtida underhåll enligt plan			140 400	-140 400	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-19 410	19 410	
Årets resultat					281 168
Belopp vid årets utgång	52 125 000	1 455 000	617 969	-119 736	281 168

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 53 000 000 kronor. Lägenhet nr 5 är ännu ej upplåten som bostadsrätt.

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 254
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	19 410
Avsättning till underhållsfonden	-140 400
Årets resultat	281 168
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	161 432

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **161 432**

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

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 349 008	3 376 062
Summa rörelseintäkter		3 349 008	3 376 062
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 344 401	-1 676 632
Övriga externa kostnader	Not 4	-228 063	-255 810
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-62 056	-64 207
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-860 724	-860 724
Summa rörelsekostnader		-2 495 244	-2 857 373
Rörelseresultat		853 765	518 689
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-572 597	-641 881
Summa finansiella poster		-572 597	-641 881
Resultat efter finansiella poster		281 168	-123 192
Resultat före skatt		281 168	-123 192
Årets resultat		281 168	-123 192



HSB - där möjligheterna bor

Brf Hammarö Sjästad

Org nr 769627-9020

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7,11	96 904 752	97 765 476
	<u>96 904 752</u>	<u>97 765 476</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>96 904 752</u>	<u>97 765 476</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Not 8	889	6 522
-------	-----	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	64 258	38 075
-------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>65 147</u>	<u>44 597</u>
---------------	---------------

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 10	2 050 221	1 312 883
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>2 050 221</u>	<u>1 312 883</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 115 368</u>	<u>1 357 480</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>99 020 120</u>	<u>99 122 956</u>
-------------------	-------------------

Lo FR Q B

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	53 580 000	53 580 000
Fond för yttre underhåll	617 969	496 979
Summa bundet eget kapital	54 197 969	54 076 979

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-119 736	124 446
Årets resultat	281 168	-123 192
Summa fritt eget kapital	161 432	1 254

Summa eget kapital

	54 359 401	54 078 233
--	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	43 471 972	43 950 760
Summa långfristiga skulder		43 471 972	43 950 760

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		600 000	584 848
Leverantörsskulder		147 686	57 103
Skatteskulder		4 749	3 270
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	10 764	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	425 548	448 742
Summa kortfristiga skulder		1 188 747	1 093 963

Summa skulder

	44 660 719	45 044 723
--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

	99 020 120	99 122 956
--	-------------------	-------------------

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förvärv av fastighet via aktiebolag.

Förvärvet av föreningens fastighet Hammarö Mörmön 1:3 redovisas i enlighet med RedU 9,

Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktieköp.

Fastigheten förvärvades genom köp 2015-12-15, av samtliga aktier i Fastighetsbolaget Hammarö Mörmön 1:3 AB för 18 282 294 kr samt övertagande av lån om 79 717 706 kr tillika skattemässigt värde totalt 98 000 000 kr.

I enlighet med RedU 9 kan bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheter från dotterbolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning av investeringen i akt om det är uppenbart att det är en återbetalning. Posten aktier i dotterbolaget minskar med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde innebärande att posten Byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Föreningen bedömer att föreningens förvärv av fastigheten kan redovisas i enlighet med RedU 9. Det innebär att fastighetens anskaffningsvärde blir ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskost totalt 101 244 250 kr. Värdet är därmed enligt ekonomisk plan. Om föreningen skulle vilja sälja uppstår därmed en större skattekostnad. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten redovisas uppskjuten skatt till 0 kr.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 95 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,05 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.



HSB - dör möjligheterna bor

Brf Hammarö Sjästad

Org nr 769627-9020

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 861 268	2 861 268
	Hysesintäkt bostäder	97 608	96 156
	Hysesintäkt garage och bilplatser	182 130	183 228
	Årsavgift el	166 745	191 945
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	38 892	38 892
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 366	1 628
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-1	2 945
		3 349 008	3 376 062

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-65 196	-101 812
	El	-264 233	-323 868
	Uppvärmning	-399 751	-425 987
	Vatten	-281 117	-259 882
	Renhållning	-48 200	-46 287
	TV, bredband, iptelefoni	-37 601	-36 704
	Serviceavtal	-4 836	-4 752
	Hissar serviceavtal & besiktning	-2 520	-2 460
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-119 619	-117 817
	Försäkringar	-31 849	-31 090
	Fastighetsskatt	-41 420	-39 933
	Periodiskt underhåll	-19 410	-268 125
	Övriga driftskostnader	-28 650	-17 916
		-1 344 401	-1 676 632
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	-19 410	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-268 125
		-19 410	-268 125

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-20 720	-13 600
	Förvaltningskostnader	-201 291	-237 746
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 999	-2 363
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 555	-1 988
	Förbrukningsinventarier	-498	0
	Stämma och styrelse	0	-113
		-228 063	-255 810

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen personal anställd		
	Arvode till styrelsen	-51 540	-52 370
	Sociala avgifter	-10 516	-11 837
		-62 056	-64 207

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-860 724	-860 724
	Summa avskrivningar	-860 724	-860 724

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 108 235	86 108 235	
Ingående anskaffningsvärde mark	15 136 015	15 136 015	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 244 250	101 244 250	

Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar byggnader	-3 478 774	-2 618 050	
Årets avskrivningar byggnader	-860 724	-860 724	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 339 498	-3 478 774	

Utgående bokfört värde	96 904 752	97 765 476	
-------------------------------	-------------------	-------------------	--

Bokförda värden byggnader	81 768 737	82 629 460	
Bokförda värden mark	15 136 015	15 136 015	

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2009	40 000 000	6 800 000	46 800 000	46 800 000
		40 000 000	6 800 000	46 800 000	46 800 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 11

Not 8	Övriga fordringar		
-------	-------------------	--	--

Skattekonto	889	834	
Övriga fordringar	0	5 688	
	889	6 522	

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
-------	--	--	--

Förutbetald försäkring	26 923	26 464	
Förutbetald kabel-TV och bredband Com Hem	9 523	9 400	
Förutbetald administration Bredablick	27 813	0	
Förutbetald fastighetsskötsel	0	2 211	
	64 258	38 075	



Not 10 Kassa och bank			
Handelsbanken	264 437		0
Swedbank	1 785 784		1 312 883
	<u>2 050 221</u>		<u>1 312 883</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,27%	2021-11-10	16 000 000	0
SBAB		0,63%	2021-09-13	2 000 000	50 000
SBAB		0,72%	2023-11-14	13 696 972	500 000
SBAB		0,68%	2022-08-09	12 375 000	100 000
				<u>44 071 972</u>	<u>650 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 43 471 972
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,83%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 600 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 40 821 972
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Föreningen har två lån som förfaller till betalning inom ett år. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och de redovisas därför som långfristiga 2020-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristig.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	48 250 000	48 250 000
Summa ställda säkerheter	<u>48 250 000</u>	<u>48 250 000</u>



HSB - Högskolebiståndet

Brf Hammarö Sjöstad

Org nr 769627-9020

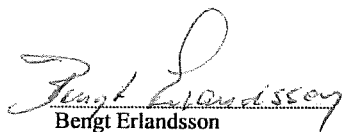
Not 12 Övriga kortfristiga skulder

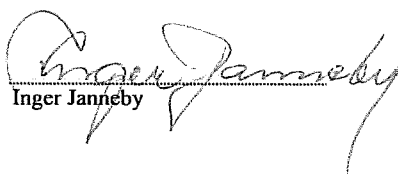
Mervärdeskatt	10 764	0
	10 764	0

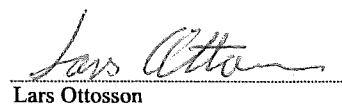
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	24 520	25 976
Upplupna sociala avgifter	7 356	4 159
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	78 597	75 021
Upplupna räntekostnader	27 488	27 555
Upplupen revision	14 000	13 600
Upplupen kostnad filterbyte	0	19 231
Förutbetalda årsavgifter och hyror	264 437	277 134
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 150	6 066
	425 548	448 742

25/3 2021

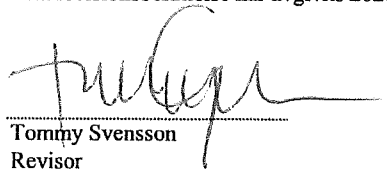

Bengt Erlandsson


Inger Janneby


Lars Ottosson


Olle Blom

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-03-25


Tommy Svensson
Revisor

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämman i Brf Hammarö Sjöstad, org nr 769627-9020

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Hammarö Sjöstad för år 2020.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar, som revisor, är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller föreningsstämmo-beslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför jag tillstyrker

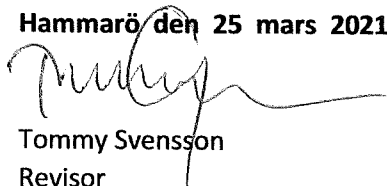
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
och

att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller av föreningsstämma fattade beslut, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020

Hammarö den 25 mars 2021



Tommy Svensson
Revisor

