



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Hammarshus i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Hammarshus i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdag den 13 juni 2023 kl. 18.30.

Lokal: Tuppens servicecentrum, Tessins väg 10

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Beslut om solcellsanläggning på taket
25. Behandling av motioner
26. Föreningsstämmans avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hammarshus i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5932 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hammarshus 1	1941-11-27	1942

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	304
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6002
Totalt 104 objekt		6306

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 76 st 2 rok, 10 st 3 rok, 10 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Nordström	Ordförande	2021-06-27	
Lillemor Tellander	Ledamot	2018-01-31	2022-05-24
Inga-Britta Nilsson	Ledamot	2013-06-22	
Viveka Olsson	Ledamot	2021-06-27	
Anna Horn	Ledamot	2020-01-18	
Anders Ljunggren	Ledamot	2017-05-24	
Helena Eriksson	Ledamot	2022-05-24	
Helena Eriksson	Suppleant	2021-06-27	2022-05-24
Johanna Altenstedt	Suppleant	2022-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inga-Britt Nilsson, Viveca Ohlsson och Helena Elvén Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Inga-Britta Nilsson, Viveka Olsson, Mats Nordström, Anders Ljunggren.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Ingemar Johnn, Ronny Mårtensson och Elwi Ramsing som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Greger Axelsson (sammankallande) och Marita Melos, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 19 maj 2022. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-04-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

- På ordinarie föreningsstämma i maj beslutades att införa gemensam el med individuell debitering (IMD). Styrelsen har slutit avtal och projektering har genomfarts under hösten för att komma uppstart i januari 2023.
- Radonmätning (10-årsintervall) utfördes under våren; mätningen gav utslag på mellan 20 Bq/m³ och 60 Bq/m³, gränsvärdet i Sverige är 200 Bq/m³.
- Statuskontroll genomförd i samtliga lägenheter.

- Upphandling av nytt avtal för trädgårdsskötsel gjordes under hösten för att börja gälla 2023.
- Föreningen firade 80 år i oktober med kalas på Kommendanthuset, Malmöhusvägen.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 28 september 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Sedan fastighetsens uppförandet 1942 har många större åtgärder genomförts. Här följer ett urval.

- 1980-talet: tilläggsisolering och tegling av fasaden, byte tappvattenledningar
- 1990-talet: byte av elledningar, byte av lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar)
- 2000-talet: byte av radiatorer, relining av vertikala avloppsledningar, dränering intill husets framsida, omläggning av tak
- 2017: byte av fönster
- 2018: relining av bottenstammar.

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

Årtal	Ändamål
2024	renovering av hissar
2026	byte balkongräcken med aluminiumfront
2027	ommålning av trapphus

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Ovanstående årtal är preliminära och kan komma att ändras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	160	115	180	113	114
Skuldsättning, kr/kvm	1 720	1 752	1 875	1 954	1 954
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	157	153	136	144	144
Driftskostnad, kr/kvm	549	557	475	554	520
Årsavgifter, kr/kvm	624	607	595	586	571
Totala intäkter, kr/kvm	709	672	655	663	634
Nettoomsättning, tkr	4 435	4 203	4 095	4 147	3 964
Resultat efter finansiella poster, tkr	368	-29	385	-111	-360
Soliditet, %	38	37	35	33	35

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	175 000	0	0	175 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 684 526	0	204 639	1 889 165
S:a bundet eget kapital, kr	1 859 526	0	204 639	2 064 165
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 033 255	-29 472	-204 639	4 799 143
Årets resultat, kr	-29 472	29 472	368 297	368 297
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 003 783	0	163 658	5 167 440
S:a eget kapital, kr	6 863 309	0	368 297	7 231 605

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 285 000 kr samt ianspråktagande skett med 80 361 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 003 783
Årets resultat, kr	368 297
Reservation till underhållsfond, kr	-285 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	80 361
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 167 441

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 167 441

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	4 064 418	3 958 593
Övriga intäkter	3	370 765	243 939
		4 435 183	4 202 532
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-199 297	-267 632
Planerat underhåll	5	-80 361	-136 239
Fastighetsavgift/skatt		-182 454	-171 439
Driftskostnader	6	-2 335 097	-2 522 326
Övriga kostnader	7	-405 880	-254 077
Personalkostnader	8	-205 390	-180 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-550 987	-611 639
		-3 959 466	-4 144 054
Rörelseresultat		475 717	58 478
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 054	2 401
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 474	-90 352
		-107 420	-87 951
Årets resultat		368 297	-29 472

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	16 260 476	16 797 501
Inventarier	10	41 888	55 850
		16 302 364	16 853 351
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 302 864	16 853 851
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		187 687	0
Avgifts- och hyresfordringar		3	1 190
Avräkningskonto HSB Malmö		2 092 558	633 222
Övriga fordringar	12	45 086	44 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	273 416	360 319
		2 598 750	1 039 677
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	0	800 000
		0	800 000
<i>Kassa och bank</i>		19 520	19 332
Summa omsättningstillgångar		2 618 270	1 859 009
SUMMA TILLGÅNGAR		18 921 134	18 712 860

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		175 000	175 000
Fond för yttre underhåll	15	1 889 165	1 684 526
		2 064 165	1 859 526
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 799 143	5 033 255
Årets resultat		368 297	-29 472
		5 167 440	5 003 783
Summa eget kapital		7 231 605	6 863 309
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 686 500	6 424 192
Summa långfristiga skulder		5 686 500	6 424 192
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 071 670	4 537 850
Leverantörsskulder		169 693	277 472
Aktuella skatteskulder		11 460	9 975
Övriga skulder		46 344	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	703 862	600 062
Summa kortfristiga skulder		6 003 029	5 425 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 921 134	18 712 860

Kassaflödesanalys

Not

**2022-01-01
-2022-12-31****2021-01-01
-2021-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

368 297

-29 472

Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet

550 987

611 639

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****919 284****582 167****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-99 736

-15 008

Förändring av kortfristiga skulder

43 848

61 364

Kassaflöde från den löpande verksamheten**863 396****628 523****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-69 813

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-69 813****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-203 872

-784 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-203 872****-784 000****Årets kassaflöde****659 524****-225 290****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 452 554

1 677 844

Likvida medel vid årets slut**2 112 078****1 452 554**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 40 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,05 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 744 090	3 643 761
Årsavgifter lokaler	273 036	265 716
Hysesintäkter	47 292	49 116
	4 064 418	3 958 593

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Ersättning försäkringsskador	6 926	30 682
Övriga intäkter	363 839	213 257
	370 765	243 939

I posten "Övriga intäkter" ingår intäkter från bredbandsavgifter, pantsättnings- och överlåtelseavgifter, avgifter från andrahandsuthyrning mm.

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Löpande underhåll	4 240	9 257
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	43 155	5 448
Löpande underhåll tvättutrustning	25 838	24 878
Löpande underhåll av installationer	9 717	39 263
Löpande underhåll Va/sanitet	33 025	4 281
Löpande underhåll värme	8 383	0
Löpande underhåll ventilation	11 722	0
Löpande underhåll el	3 670	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	6 027	731
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	12 412	0
Löpande underhåll av markytor	20 842	81 936
Försäkringsskador	2 062	100 460
Löpande underhåll hissar	15 814	1 378
Löpande underhåll bostäder	2 390	0
	199 297	267 632

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	31 250	106 364
Periodiskt underhåll tvättutrustning	49 111	29 875
	80 361	136 239

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalsvård	895 474	1 119 921
El	149 964	128 442
Uppvärmning	578 737	599 341
Vatten	251 389	232 045
Sophämtning	151 267	155 466
Övriga avgifter	308 265	287 112
	2 335 096	2 522 327

I posten "Övriga avgifter" ingår kostnader för bredband, Kabel-TV, försäkring mm.

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	141 938	127 497
Revisionsarvoden	13 675	11 500
Driftsuppföljning	19 568	19 136
Övriga kostnader	230 698	95 944
	405 879	254 077

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	143 835	139 970
Ersättningar till övriga förtroendevalda	26 000	16 000
	169 835	155 970
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	35 555	24 732
	35 555	24 732
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	205 390	180 702

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 251 704	26 251 704
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 251 704	26 251 704
Ingående avskrivningar	-9 627 003	-9 029 327
Årets avskrivningar	-537 025	-597 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 164 028	-9 627 003
Mark	172 800	172 800
Utgående värde mark	172 800	172 800
Bokfört värde byggnader och mark	16 260 476	16 797 501
Taxeringsvärden byggnader	73 895 000	63 155 000
Taxeringsvärden mark	60 592 000	60 671 000
	134 487 000	123 826 000
Bokfört värde byggnader	16 087 676	16 624 701
Bokfört värde mark	172 800	172 800
	16 260 476	16 797 501

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 813	0
Inköp		69 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 813	69 813
Ingående avskrivningar	-13 963	0
Årets avskrivningar	-13 963	-13 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 926	-13 963
Utgående redovisat värde	41 887	55 850

Not 11 Andelar

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Namn		
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	45 086	44 946
	45 086	44 946

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	273 416	360 319
	273 416	360 319

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fast ränteplacerng HSB Malmö	0	800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	800 000
Utgående redovisat värde	0	800 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 684 526	1 626 765
Avsättning	285 000	194 000
Ianspråktagande	-80 361	-136 239
	1 889 165	1 684 526

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	12 504 600	12 504 600
	12 504 600	12 504 600

Not 17 Skulder till kreditinstitut

5 071 670 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 203 872 kr.

Beräknad skuld om 5 år 9 738 810 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 071 670	4 537 850
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	5 686 500	6 424 192
	10 758 170	10 962 042

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB Lån	0,84	2023-07-28	1 382 820	1 419 692
SEB Lån	3,97	2023-12-28	3 637 850	3 753 850
SEB Lån	2,15	2024-04-28	900 000	900 000
Stadshypotek	0,98	2024-12-30	4 837 500	4 888 500
			10 758 170	10 962 042

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	3 689	779
Förutbetalda hyror och avgifter	405 953	324 700
Övriga upplupna kostnader	294 220	274 584
	703 862	600 063

Denna årsredovisning har signerats digitalt.

Malmö den

Mats Nordström
Ordförande

Anders Ljunggren

Inga-Britta Nilsson

Anna Horn

Viveka Olsson

Helena Elvén Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ingmar Johnn
av föreningen utsedd revisor

Ronny Mårtensson
av föreningen utsedd revisor

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557492028312

Dokument

Årsredovisning 21-2011 Huvuddokument 16 sidor <i>Startades 2023-05-03 09:24:44 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE1)</i> <i>Färdigställt 2023-05-09 19:15:53 CEST (+0200)</i>	förstasida Bilaga 1 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. <i>Bifogad av HSB E-tjänst (HE1)</i>
ordlista Bilaga 2 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. <i>Bifogad av HSB E-tjänst (HE1)</i>	

Initierare

HSB E-tjänst (HE1) <i>aut.brf_etjanster@hsb.se</i>
--

Signerande parter

Mats Nordström (MN) <i>Identifierad med svenskt BankID som "MATS NORDSTRÖM"</i> <i>Personnummer 196301186976</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS NORDSTRÖM"</i> <i>Signerade 2023-05-03 09:51:15 CEST (+0200)</i>	Anna Horn (AH) <i>Identifierad med svenskt BankID som "ANNA HORN"</i> <i>Personnummer 196405245041</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA HORN"</i> <i>Signerade 2023-05-07 11:02:39 CEST (+0200)</i>
Inga-Britta Nilsson (IN) <i>Identifierad med svenskt BankID som "INGA-BRITTA NILSSON"</i> <i>Personnummer 195001064343</i>	Anders Ljunggren (AL) <i>Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS LJUNGGREN"</i> <i>Personnummer 197003043952</i>



Verifikat

Transaktion 09222115557492028312



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGA-BRITTA NILSSON"
Signerade 2023-05-08 11:08:28 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS LJUNGGREN"
Signerade 2023-05-08 19:11:26 CEST (+0200)

Viveka Olsson (VO)
Identifierad med svenskt BankID som "VIVEKA OLSSON"
Personnummer 195405224402



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIVEKA OLSSON"
Signerade 2023-05-03 11:51:23 CEST (+0200)

Helena Eriksson (HE2)
Identifierad med svenskt BankID som "HELENA ELVÉN
ERIKSSON"
Personnummer 197106040566



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA ELVÉN ERIKSSON"
Signerade 2023-05-08 18:46:44 CEST (+0200)

Ingemar Johnn (IJ)
Identifierad med svenskt BankID som "INGEMAR
JOHNN"
Personnummer 194408174334



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGEMAR JOHNN"
Signerade 2023-05-09 13:00:53 CEST (+0200)

Ronny Mårtensson (RM)
Identifierad med svenskt BankID som "RONNY
MÅRTENSSON"
Personnummer 195305044033



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RONNY MÅRTENSSON"
Signerade 2023-05-08 19:37:13 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)
Identifierad med svenskt BankID som "AFRODITA
DORINA CRISTEA"
Personnummer 196907098864



Verifikat

Transaktion 09222115557492028312



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-05-09 19:15:53 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hammarshus i Malmö, org.nr. 746000-5932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hammarshus i Malmö för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 från BoRevision 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De föreningsvalda revisorerans ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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.

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 Hammarshus i Malmö för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisor 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 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 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 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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingmar Johnn
Av föreningen vald revisor

Ronny Mårtensson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557492364059

Dokument

Revisionsberättelse HSB Brf Hammarshus i Malmö Huvuddokument 2 sidor Startades 2023-05-08 19:11:30 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE) Färdigställt 2023-05-09 19:15:15 CEST (+0200)	Årsredovisning 21-2011 Bilaga 1 16 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)
---	--

Initierare

HSB E-tjänst (HE) aut.brf_etjanster@hsb.se
--

Signerande parter

Ingemar Johnn (IJ) Identifierad med svenskt BankID som "INGEMAR JOHNN" Personnummer 194408174334  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGEMAR JOHNN" Signerade 2023-05-09 13:03:25 CEST (+0200)	Ronny Mårtensson (RM) Identifierad med svenskt BankID som "RONNY MÅRTENSSON" Personnummer 195305044033  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RONNY MÅRTENSSON" Signerade 2023-05-08 19:49:13 CEST (+0200)
Afrodita Cristea (AC) Identifierad med svenskt BankID som "AFRODITA DORINA CRISTEA" Personnummer 196907098864  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA" Signerade 2023-05-09 19:15:15 CEST (+0200)	



Verifikat

Transaktion 09222115557492364059

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 behandla

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.

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 fören-

ingen. 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.

[illegible]

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.