

Brf Hammarö Sjöstad

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Hammarö Sjästad
769627-9020
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	16

J.S. W. J. Sjöström



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hammarö Sjöstad, 769627-9020, med säte i Hammarö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Kent Arn	Ordförande	2024
Inger Janneby	Ledamot	2024
Anders Vinnefors	Ledamot	2024
Ingrid Sandström	Ledamot	2025
Kerstin Magnusson	Ledamot	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Suppleanter

Turid Jane Amundsen	Suppleant	2024
Carl Arne Leike	Suppleant	2025

Ordinarie revisorer

Peter Rosengren	Auktoriserad revisor	2024
-----------------	----------------------	------

Revisorssuppleanter

Pontus Eriksson	Revisorssuppleant	2024
-----------------	-------------------	------

Valberedning

Inger Axelsson	2024
Marianne Lindberg	2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Kent Arn, Inger Janneby och Kerstin Magnusson, två i förening. 

J.S. Arn, Inger Janneby, Kerstin Magnusson

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hammarö Mörmön 1:3 i Hammarö kommun med därpå uppförda byggnader med totalt 58 lägenheter. Byggnaderna är färdigställda 2009. Fastighetens adress är Tallvägen 4 och 6.

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt och 20 garageplatser samt 38 parkeringsplatser, varav 24 med eluttag, med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
16	28	8	6

Total tomtarea:	9 104 kvm
Total bostadsarea:	4 220 kvm
Garagearea:	300 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2016-03-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2024-10-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

HSB Värmland
Fixar Rent i Sverige
Karlstad Energi
Hammarö Energi
PreZero Recycling
Tele2
Telia
Granitor
Klimat och VVS-teknik

Fastighetsskötsel
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Sorterat avfall
Tv, bredband och telefoni
Hisstelefon
Serviceavtal hissar
Serviceavtal ventilation- och värmesystem *PR*

J.S. AV G' Kuv Kuv



Underhåll och reparationerÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 43 607 kr och planerat underhåll för 137 684 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2023 avser underhållskostnaderna enligt not 5 till resultaträkningen anläggning av en ny parkeringsplats samt renovering av hissen på Tallvägen 4.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 30-årig underhållsplan som upprättades 2018-03-21 och uppdaterades 2020-04-23. Under 2022 har underhållsplanen digitaliserats via KSV Consulting AB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 920 639 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 218 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
Byte soprumsdörr	2024
Fasadtvätt	2025
Målning trapphus Tallvägen 6	2025

Utförda åtgärder

	År
Anläggning av ny parkeringsplats	2023
Hissrenovering på Tallvägen 4	2023
Inköp och montering av 2 st hjärtstartare	2023
Byggnation av trädäck vid befintliga uteplatser	2022
Service av inglasade balkonger	2022
Underhåll och flytt av ventilationsutrustning	2022
Installation av ny belysning på förråd	2022
Översyn av brandvarnare	2022
Målning i trapphusentré	2021
OVK-besiktning	2021
Linjemålning av parkeringsplatser	2018
Målning av garage-, förråd- och återvinningsbyggnader	2018
Energideklaration	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2023-04-18. Föreningen har även haft en extra föreningsstämma 2023-11-14 för att slutgiltigt rösta igenom nya stadgar till följd av ändringar i Bostadsrättslagen. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Med anledning av att föreningen haft ett likvidöverskott har man under året utfört en extraamortering på 700 000 kr.

Under 2023 har föreningen också tecknat nya hyresavtal med samtliga sin garagehyresgäster för att öka intäkterna samt förbättra tydligheten i hyresvillkoren.

Därtill har föreningen även köpt in och monterat hjärtstartare i båda husen. 

J.S. AV G. Liu Ka.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 78 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 80 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen ändrade senast sina årsavgifter 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 10%. Dessförinnan hade avgifterna varit oförändrade sedan föreningens bildande.

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att från och med 2024-01-01 höja avgifterna med 20 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 211 kr/mån för tv, bredband och telefoni.

Dessutom har föreningen avläsning av el, vilket debiteras respektive lägenhet efter förbrukning.

Hemsida

Föreningens hemsida nås via: <https://brfhammarosjostad.bostadsratterna.se/> 

J.S. H/ R/ K. K.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	3 849	3 271	3 309	3 349
Resultat efter finansiella poster	74	-32	285	281
Förändring av underhållsfond	783	736	874	121
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	152	92	272	1 021
Sparande kr / kvm	237	220	256	257
Soliditet (%)	59	58	57	55
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	846	732	731	739
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	95	95	93	92
Grundårsavgifter bostadsrätter, kr / kvm	757	688	688	688
Driftskostnad, kr / kvm	375	327	311	274
Energikostnad, kr / kvm	255	224	213	209
Ränta, kr / kvm	157	91	85	127
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	204	200	196	31
Lån, kr / kvm	8 620	8 914	9 175	9 750
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	9 233	9 548	9 827	10 615
Räntekänslighet (%)	10,91	13,05	13,45	14,37
Snittränta (%)	1,82	1,02	0,92	1,30

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1. Detta innefattar bl.a att i årsavgiften inkluderas alla obligatoriska avgifter som till exempel bredband/TV-kostnader och elavläsningar. Observera att föreningen enligt den nya vägledningen även inkluderar garagearean i total fastighetsarea vilket gör att nyckeltalen ändrats från tidigare årsredovisningars flerårsöversikt.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea samt garagearea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarean samt garagearea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

PR

J.S. H. Sjöström

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	55 494 753	2 228 098	-1 163 832	-32 135
Disposition enligt föreningsstämma			-32 135	32 135
Avsättning till underhållsfond		920 639	-920 639	
Ianspråktagande av underhållsfond		-137 684	137 684	
Årets resultat				74 028
Vid årets slut	55 494 753	3 011 053	-1 978 922	74 028

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 195 967
Årets resultat före fondförändring	74 028
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-920 639
Årets ianspråktagande av underhållsfond	137 684
Summa över/underskott	-1 904 894

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning**-1 904 894**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

PR

J.S. AV G. Luv Luv

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 363 882	3 066 731
Övriga rörelseintäkter	3	485 132	204 155
Summa rörelseintäkter		3 849 014	3 270 886
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 876 072	-1 696 647
Övriga externa kostnader	7	-259 708	-255 844
Personalkostnader	8	-99 982	-78 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-860 724	-860 724
Summa rörelsekostnader		-3 096 486	-2 891 712
Rörelseresultat		752 528	379 174
Finansiella poster			
Ränteintäkter		31 325	1 142
Räntekostnader		-709 825	-412 451
Summa finansiella poster		-678 500	-411 309
Resultat efter finansiella poster		74 028	-32 135
Årets resultat		74 028	-32 135

PR

J.S. AV G. Lue fa,

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	94 322 580	95 183 304
Summa materiella anläggningstillgångar		94 322 580	95 183 304
Summa anläggningstillgångar		94 322 580	95 183 304
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 945	-
Övriga fordringar		7 382	6 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	82 955	76 791
Summa kortfristiga fordringar		96 282	82 856
Kassa och bank	12	1 803 243	2 231 882
Summa omsättningstillgångar		1 899 525	2 314 738
SUMMA TILLGÅNGAR		96 222 105	97 498 042

PR

J.S. AV G. Linn Kv.



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 494 753	55 494 753
Underhållsfond		3 011 053	2 228 098
Summa bundet eget kapital		58 505 806	57 722 851
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 978 922	-1 163 832
Årets resultat		74 028	-32 135
Summa fritt eget kapital		-1 904 894	-1 195 967
Summa eget kapital		56 600 912	56 526 884
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	-	15 840 000
Summa långfristiga skulder		-	15 840 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	38 961 972	24 451 972
Leverantörsskulder		71 793	119 541
Skatteskulder		6 835	4 541
Övriga skulder		5 015	7 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	575 578	547 966
Summa kortfristiga skulder		39 621 193	25 131 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 222 105	97 498 042

PR

J.S. H. G. L. Ka

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	752 527	379 174
Avskrivningar	860 724	860 724
	1 613 251	1 239 898
Erhållen ränta	31 325	1 142
Erlagd ränta	-709 825	-412 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	934 751	828 589
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-13 426	-44 643
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-19 964	-8 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	901 361	775 497
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-24 576 972	-1 180 000
Upptagning av nya lån	23 246 972	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 330 000	-1 180 000
Årets kassaflöde	-428 639	-404 503
Likvida medel vid årets början	2 231 882	2 636 385
Likvida medel vid årets slut	1 803 243	2 231 882

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
 (2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

PR

J.S. N.G. Lenn Larsson

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om
kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

100 år

RE

J.S. N. G. Sjöström



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 192 935	2 902 620
Hyror p-platser/garage	170 947	164 111
Summa	3 363 882	3 066 731

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tv, bredband och telefoni *	146 856	38 976
El **	232 912	148 832
Överlåtelseavgifter	7 563	9 574
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 220	-
Övriga intäkter	2 116	6 773
Elstöd	92 465	-
Summa	485 132	204 155

* Rejält ökad intäkt 2023 efter att avgiften höjdes mot medlemmar från 56 kr/mån till 211 kr/mån.

** Intäkt 2022 avser 11 månader på grund av ändrad avläsningsperiod.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 269
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	8 941
VA & sanitet, installationer	6 228	15 469
Värme, installationer	-	2 288
Ventilation, installationer	2 788	3 521
El, installationer	5 134	7 641
Tele/TV/porttelefon, installationer	7 893	-
Hiss	15 370	3 702
Huskropp	905	-
Markytor	5 289	-
P-platser/garage	-	4 831
Övrigt *	-	2 850
Summa	43 607	52 512

* Kostnad 2022 avser byte av cylindrar i postboxar.

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	15 568
Ventilation, installationer	-	77 099
Hiss	93 309	-
Huskropp, balkonger	-	42 600
Markytor	-	31 007
P-platser/garage	44 375	-
Summa	137 684	166 274

PR

J.S. N. G. H. K. S.

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift	92 162	88 102
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	106 056	97 152
Besiktningsskostnader	5 626	2 694
Snöröjning	65 755	43 566
Serviceavtal *	26 201	41 606
Förbrukningsmaterial **	9 056	25 970
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 350	-
El	358 431	309 092
Uppvärmning	457 098	427 201
Vatten och avlopp	336 825	275 323
Avfallshantering	47 580	48 605
Försäkringar	34 756	33 313
Systematiskt brandskyddsarbete	-	8 501
Tv, bredband och telefoni ***	147 978	75 446
Abonnemang hisstelefon	907	1 290
Summa	1 694 781	1 477 861

* Avseende hissar, ventilation- och värmesystem.

** Av kostnaden 2022 avser 8 125 kr material till inglasade balkonger som kommer användas/bytas vid behov.

*** 2022-09-01 utökades avtalet till att även inkludera bredband och telefoni.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	58 525	27 484
Resekostnader	118	-
Kontorsmateriel och trycksaker	2 606	1 069
Tele och post	4 159	4 448
Förvaltningskostnader	150 873	149 775
Revision	10 750	12 750
Självrisker vid skada	-	48 300
Jurist- och advokatkostnader	6 356	-
Bankkostnader	350	2 284
Övriga externa tjänster **	18 031	-
Medlemskap i Bostadsrätterna	6 340	6 250
Övriga externa kostnader	1 600	3 484
Summa	259 708	255 844

* Kostnad 2023 avser inköp och montering av hjärtstartare.

** Kostnad 2023 avser utredning av värmesystem.

Not 8 PersonalkostnaderFöreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode. *PE**J.S. Almqvist för*

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	83 737	71 225
Övriga kostnadsersättningar	165	-
Utbildning	7 608	-
Summa	91 510	71 225
Sociala avgifter	8 472	7 272
Summa	99 982	78 497

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	860 724	860 724
Summa	860 724	860 724

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	86 108 235	86 108 235
-Mark	15 136 015	15 136 015
	101 244 250	101 244 250

Årets anskaffningar

- -

Utgående anskaffningsvärden**101 244 250 101 244 250****Ingående avskrivningar**

Vid årets början

-Byggnader

-6 060 946 -5 200 222

-6 060 946 -5 200 222

Årets avskrivning

-Årets avskrivning på byggnader

-860 724 -860 724

-860 724 -860 724

Utgående avskrivningar**-6 921 670 -6 060 946****Redovisat värde****94 322 580 95 183 304**

Varav

Byggnader

79 186 565 80 047 289

Mark

15 136 015 15 136 015

Taxeringsvärden

Bostäder

51 200 000 51 200 000

Totalt taxeringsvärde**51 200 000 51 200 000**

Varav byggnader

45 000 000 45 000 000

PR

J.S. AV Zj. Sku. Ka.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	30 681	28 620
Förutbetalda kostnader	52 274	48 171
Summa	82 955	76 791

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	930 051	2 231 882
Placeringskonto SBAB	873 192	-
Summa	1 803 243	2 231 882

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	38 961 972	24 451 972
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	15 840 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	38 961 972	40 291 972

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	38 961 972	40 291 972
Summa	38 961 972	40 291 972

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,81 %	2024-10-16	15 920 000	-	-80 000	15 840 000
SBAB	3,00 %	2023-08-09	11 675 000	-	-11 675 000	-
SBAB	4,91 %	2024-08-09	-	10 925 000	-	10 925 000
SBAB	0,72 %	2023-11-14	12 696 972	-	-12 696 972	-
SBAB	4,94 %	2024-11-14	-	12 321 972	-125 000	12 196 972
Summa			40 291 972	23 246 972	-24 576 972	38 961 972

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	50 283	45 324
Upplupna räntekostnader	55 393	39 934
Förutbetalda intäkter	326 296	299 897
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 500
Upplupna driftskostnader	131 606	150 311
Summa	575 578	547 966

PR

J.S. AV G. Xue En.

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	48 250 000	48 250 000
Summa ställda säkerheter	48 250 000	48 250 000

Underskrifter

Hammarö, 2024-03-17


Kent Arn
Styrelseordförande
Inger Jänneby
Anders Vinnefors
Ingrid Sandström
Kerstin Magnusson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-19

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hammarö Sjästad, org. nr 769627-9020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammarö Sjästad för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Fel- aktigheter 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 om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisi- onen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräck- liga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalan- den. 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 age- rande 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hammarö Sjästad för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 19/3 -2024

Peter Rosengren

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

