



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Hammaren | Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hammaren i Nässjö

Org. Nr727000-0891

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	2	st	1	rok	79	m ²
		20	st	2	rok	1030	m ²
		2	st	3	rok	125	m ²
		24	st			1 234	m ²
Garage	Hyresrätt	4	st				
P-platser	Hyresrätt	24	st				
		28	st				
Totalt		52	st			1 234	m ²

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

- Grävning och asfaltering vid soptunnorna.
- Installerat fiber i hela fastigheten.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder: Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

- Kulvert.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av fönster kommer ske på Trafikverkets bekostnad. Föreningen kommer undersöka möjlighet att byta resterande fönster med samma entreprenör.
- Laga asfalten i backen.
- Ytterdörrar.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har inte haft några aktiviteter 2023.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 8,5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4 % 2024-01-01. Föreningen avslutar avsättning till inre fonden 2024-01-01.

Upplysning vid förlust

På grund av stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Vi har ett sparande 212 kr per kvm och ett positivt kassaflöde. Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på det stora underhållet med utbyte av kulvert. Föreningen har gjort en avgiftshöjning på 4% fr o m 2024-01-01.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta. Föreningen har erhållit el stöd.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Nytt uppdaterat tekniskt avtal HSB FastighetsFörvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.
- Förvaltningsavtal HSB FastighetsFörvaltning sen 2023-05-01.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-13. På stämman deltog 5 medlemmar. Extra stämma 2023-06-27, angående nya stadgar. Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2023-09-11.

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

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Elias Karlsson	ordförande
Tegn Knutsson	vice ordförande
Mattias Nordström	sekreterare
Samuel Karlsson	ledamot
Ionella -Mariana Danila	suppleant
Heiko Schlör	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Elias Karlsson och Samuel Karlsson, samt suppleant Ionella-Mariana Danila.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tegn Knutsson, Mattias Nordström, Samuel Karlsson, och Elias Karlsson, två i förening.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Elias Karlsson.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 169	1 077	1 066	1 065	1 046
Res. efter finansiella poster, tkr	-160	210	231	189	252
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	941				
Skuldsättning per kvm	1 236				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 236				
Sparande per kvm	212				
Räntekänslighet, %	1,3				
Energikostnad per kvm	276				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkterna	99				

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 210		1 147 166	379 501	210 242
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			0	210 242	-210 242
			1 147 166	589 743	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			192 000	-192 000	
Ianspråkt av underhållsfond -23			-357 713	357 713	
Årets resultat					-159 581
Belopp vid årets slut	20 210	0	981 453	755 456	-159 581

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	755 456
Årets resultat	-159 581
	<u>595 875</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>595 875</u>
	595 875

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 981 453 kr.

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 168 875	1 077 072
Summa rörelsens intäkter		1 168 875	1 077 072
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-769 321	-683 447
Periodiskt underhåll	Not 3	-357 713	-5 340
Övriga externa kostnader	Not 4	-24 100	-23 000
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-57 155	-54 874
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-63 028	-63 028
Summa rörelsens kostnader		-1 271 316	-829 688
Rörelseresultat		-102 441	247 384
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 084	5 730
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 224	-42 872
Summa finansiella poster		-57 140	-37 142
Resultat efter finansiella poster		-159 581	210 242
Årets resultat		-159 581	210 242

Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 7	1 696 046	1 759 074
Mark			20 300	20 300
			<u>1 716 346</u>	<u>1 779 374</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>1 716 846</u>	<u>1 779 874</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	1 208
Avräkningskonto HSB Göta			709 709	665 370
Övriga fordringar		Not 9	1 979	1 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	113 265	78 626
			<u>824 953</u>	<u>747 114</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	1 300 000	1 300 000
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			37 399	30 774
			<u>37 399</u>	<u>30 774</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>2 162 351</u>	<u>2 077 889</u>
Summa tillgångar			<u>3 879 197</u>	<u>3 857 763</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	20 210	20 210
Fond för yttre underhåll	981 453	1 147 166
	<u>1 001 663</u>	<u>1 167 376</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	755 456	379 501
Årets resultat	-159 581	210 242
	<u>595 875</u>	<u>589 743</u>
Summa eget kapital	<u>1 597 538</u>	<u>1 757 119</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 1 524 708	1 625 372
Leverantörsskulder	379 576	111 437
Fond för inre underhåll	180 042	163 432
Övriga skulder	Not 13 0	4 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 197 333	195 962
	<u>2 281 659</u>	<u>2 100 644</u>
Summa skulder	<u>2 281 659</u>	<u>2 100 644</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>3 879 197</u>	<u>3 857 763</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-159 581	210 242
Avskrivningar	63 028	63 028
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-96 553	273 270
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 500	-3 388
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	281 680	44 496
Kassaflöde från löpande verksamhet	151 626	314 378
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	140 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-140 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-100 664	-100 664
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 664	-100 664
Årets kassaflöde	50 962	73 714
Likvida medel vid årets början *)	1 996 145	1 922 431
Likvida medel vid årets slut *)	2 047 107	1 996 145

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,40
Ombyggnad	10,00

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	1 161 264	1 070 328
Hyrer	19 104	18 984
Övriga intäkter	9 508	8 761
Bruttoomsättning	1 189 876	1 098 073
Avsatt till inre fond	-21 001	-21 001
	1 168 875	1 077 072
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	178 457	159 516
Reparationer	32 316	38 925
El	26 000	20 942
Uppvärmning	206 396	209 380
Vatten	108 481	99 037
Sophämtning	26 539	16 912
Övriga avgifter	36 535	32 921
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	23 421	23 421
Förvaltningsarvoden	118 318	65 513
Övriga driftskostnader	12 858	16 880
	769 321	683 447
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	357 713	5 340
	357 713	5 340
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 400	10 300
Medlemsavgifter	12 700	12 700
	24 100	23 000
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	38 500	28 500
Vicevärdsarvode	0	10 002
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	0	2 042
Sociala kostnader	13 655	9 330
	57 155	54 874
Totalt	57 155	54 874
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	63 028	63 028
	63 028	63 028

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2063				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1944				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	3 647 242	3 507 242			
Årets investeringar	0	140 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 647 242	3 647 242			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 888 168	-1 825 140			
Årets avskrivningar	-63 028	-63 028			
Utgående avskrivningar	-1 951 196	-1 888 168			
Utgående bokfört värde	1 696 046	1 759 074			
Taxeringsvärde för Hammaren 13					
Byggnad - bostäder	5 800 000	5 800 000			
	5 800 000	5 800 000			
Mark - bostäder	2 007 000	2 007 000			
	2 007 000	2 007 000			
Taxeringsvärde totalt	7 807 000	7 807 000			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattefordran	471	471			
Skattekonto	1 508	1 439			
	1 979	1 910			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 265	78 626			
	113 265	78 626			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-09-04	2024-03-04	6 mån	2,80%	1 300 000
					1 300 000

Noter					2023-12-31	2022-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	Swedbank Hypotek	2751512555	5,74%	2024-02-28	448 024	448 024
	Swedbank Hypotek	2850774213	6,00%	2024-03-28	1 076 684	1 076 684
					1 524 708	1 524 708
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 021 388
	Kortfristig del av långfristig skuld					1 524 708
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					1 625 372
	Uttagna pantbrev i fastighet					2 843 130
	Varav obelånade					0
Not 13 Övriga kortfristiga skulder						
	Övriga kortfristiga skulder					0
						4 441
						0
						4 441
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					2 896
	Övriga upplupna kostnader					2 250
	Förutbetalda hyror och avgifter					105 583
						89 761
						88 854
						103 951
						197 333
						195 962

Övriga noter**Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Föreningen har fått elstöd under året.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hammaren i Nässjö för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 uppger, 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. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsförening Hammaren i Nässjö för räkenskapsåret 2023 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nässjö

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lisbeth Edqvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Hammaren I Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELIAS KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 15:44:45



SAMUEL KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:13:51



TEGN KNUTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 19:11:14



MATTIAS NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 17:33:46



LISBETH EDQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 15:33:54



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:23:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Hammaren I Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISBETH EDQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 15:36:54



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:24:25



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.