

Årsredovisning för

HSB brf Hammarn i Karlskoga

716411-6241

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen för HSB brf Hammarn i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Ann-Britt Nyqvist.
Lokalvård sköts av ISS. Yttre förvaltning sköts av Samhall.
HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23, per capsulam.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Hammaren 4 byggdes år 1988 - 1989.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 3 trapphus med adresserna Sandviksvägen 13, Bergmästarevägen 5 A - B.

Föreningens 49 bostadsrättslägenheter fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m ²
1 r o k	8	466,00
2 r o k	24	1 550,00
3 r o k	6	520,50
4 r o k	9	901,00
5 r o k	2	204,00
	49	3 641,50

Hyreslägenhet	1	116,00
---------------	---	--------

Lokaler: 1 st
Garage: 28 st
P-platser: 4 st

Taxeringsvärdet är 23 153 tkr varav byggnadsvärdet är 18 771 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.
Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-08-20.

Tidigare genomförda större underhåll:

Byte av fjärrvärmecentralen, 2012.
Ventilationsaggregat, terasshuset, 2017.
Ventilationsaggregat, höghuset, 2018.
Hissrenovering, höghuset 2018. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 25 (25) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga utgör en. Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Thomas Eriksson	ordförande
Kjell Jansson	vice ordförande
Laila Norén	sekreterare
Jessica Nordkvist	ledamot
Eva Sandwall	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Jan Forsberg	suppleant
Kjell Hillbom	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kjell Jansson, Laila Norén samt suppleanterna Kjell Hillbom och Jan Forsberg.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Thomas Eriksson, Laila Norén, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Christer Mäkitalo samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Thomas Eriksson och ersättare Laila Noreén.

Valberedning

Valberedningen har varit Berit Andersen, sammankallande och Katrinne Khan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2020.

Årets Underhåll

Översyn taken, vattenläckage på båda husen åtgärdade.
Nya vindskivor på terasshuset.
Breddning av gångväg fram till höghuset.
Förnyad utemiljö vid höghuset.
Garagen, byte sidostolpar samt asfaltering.

Aktiviteter

Trivselträffar torsdag em. jan-mars
Övriga aktiviteter inställda pga pågående pandemi. Max

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, hyror för lokaler och p-platser var oförändrade under 2020. Garageplatser höjdes till 300 kronor/månad.

Framtida underhåll

Översyn utemiljön terrasshuset 2021.

Spolning avlopp 2021.

Renovering hissarna terrasshuset 2024.

Budget för år 2021

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 80 tkr.

Fr o m 2021-01-01 ingår elavgiften i årsavgiften, som därmed höjs med 4,4 %. Hyror för lokaler, garageplatser och p-platser beräknas vara oförändrade under 2021.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 358	3 422	3 407	3 548	3 554
Resultat efter finansiella poster, tkr	-162	416	519	792	38
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	843	843	843	843	843
Driftkostnader, kr/kvm, totalyta bostad	408	386	380	342	423
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	9 168	9 235	9 301	9 359	9 408
Likviditet i %	971	813	577	1 032	891
Soliditet i %	18	18	17	16	14

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

Lån som man har för avsikt att förlänga, har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten. *han*

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	3 954 979	904 755	2 209 373	415 658
Disposition enligt stämmobeslut		500 000	-84 342	-415 658
Reservering till fond för YU enl.plan		99 000	-99 000	
lanspråktagande av fond för YU		-837 839	837 839	
Årets resultat				-161 606
Belopp vid årets utgång	3 954 979	665 916	2 863 870	-161 606

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 125 031
Årets resultat	-161 606
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-99 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	837 839
Summa till stämmans förfogande	2 702 264

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	2 202 264
	2 702 264

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

Åsa

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 357 734	3 422 434
Övriga rörelseintäkter	3	6 869	4 402
		<u>3 364 603</u>	<u>3 426 836</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 485 688	-1 404 894
Underhåll	5	-837 839	-318 331
Personalkostnader	6	-94 100	-63 807
Avskrivningar	7	-695 464	-695 462
Rörelseresultat		<u>251 511</u>	<u>944 341</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	46 499	45 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-459 616	-573 961
Resultat efter finansiella poster		<u>-161 606</u>	<u>415 658</u>
Årets resultat		<u>-161 606</u>	<u>415 658</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-161 606	415 658
Reservering till fond för yttre underhåll	-99 000	-126 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	837 839	318 331
Resultat efter fondförändring	577 233	607 989

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	33 537 823	34 233 287
Inventarier	11	-	-
		<u>33 537 823</u>	<u>34 233 287</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 537 824</u>	<u>34 233 288</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	1 100
Swedbank underkonto		1 691 540	1 147 720
Övriga fordringar	12	805	805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	78 647	72 487
		<u>1 770 992</u>	<u>1 222 112</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	4 900 000	4 900 000
<i>Kassa och bank</i>	15	1 051 285	1 446 471
Summa omsättningstillgångar		<u>7 722 277</u>	<u>7 568 583</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>41 260 101</u>	<u>41 801 871</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 954 979	3 954 979
Fond för yttre underhåll		665 916	904 755
		<u>4 620 895</u>	<u>4 859 734</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 863 870	2 209 373
Årets resultat		-161 606	415 658
		<u>2 702 264</u>	<u>2 625 031</u>
Summa eget kapital		<u>7 323 159</u>	<u>7 484 765</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	11 884 591	25 615 591
		<u>11 884 591</u>	<u>25 615 591</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	21 501 949	8 015 425
Leverantörsskulder		306 114	121 332
Aktuell skatteskuld		14 763	13 936
Övriga skulder	17	5 967	5 466
Fond för inre underhåll	18	11 768	11 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	211 790	533 588
		<u>22 052 351</u>	<u>8 701 515</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 260 101</u>	<u>41 801 871</u>

hax

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,6 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. *dy*

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 068 280	3 068 280
Hyrer	191 194	172 539
Elavgifter	98 860	183 820
Summa	3 358 334	3 424 639
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-600	-2 205
Summa	3 357 734	3 422 434

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	4 290	-
Överlåtelseavgifter	2 200	4 400
Övriga intäkter	379	2
Summa	6 869	4 402

Not 4 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	203 072	256 869
Reparationer och löpande underhåll	299 411	177 964
Uppvärmning	305 595	313 744
El	171 165	191 976
Vatten	118 081	87 575
Sophämtning	52 300	47 312
Övriga avgifter	97 727	72 663
Förvaltningskostnader	110 018	111 120
Kommunal fastighetsavgift	77 054	77 054
Övrigt	51 265	68 617
Summa	1 485 688	1 404 894

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 836 kr (9 374 kr).

Not 5 Underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	837 839	318 331
Summa	837 839	318 331

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	24 669	23 603
Vicevärdsarvode	37 080	32 000
Övriga ersättningar	20 725	-
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 586	1 518
Sociala kostnader	10 040	6 686
Summa	94 100	63 807

Inga anställda finns i föreningen

Not 7 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	695 464	695 462
Summa	695 464	695 462

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter	46 499	45 278
Summa	46 499	45 278

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	459 616	573 961
Summa	459 616	573 961

Handwritten signature

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	42 245 639	42 245 639
-Vid årets början, mark	1 245 000	1 245 000
	<u>43 490 639</u>	<u>43 490 639</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 257 352	-8 561 890
-Årets avskrivning enligt plan	-695 464	-695 462
	<u>-9 952 816</u>	<u>-9 257 352</u>
Redovisat värde vid årets slut	33 537 823	34 233 287
Bokfört värde byggnader	32 292 823	32 988 287
Bokfört värde mark	1 245 000	1 245 000
Summa	33 537 823	34 233 287

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 23 153 000 kr. Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	18 200 000	3 868 000	22 068 000
Lokaler	571 000	514 000	1 085 000
	<u>18 771 000</u>	<u>4 382 000</u>	<u>23 153 000</u>

Not 11 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	54 954	54 954
	<u>54 954</u>	<u>54 954</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-54 954	-54 954
	<u>-54 954</u>	<u>-54 954</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	805	805
Summa	805	805

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	33 452	32 608
Sappa	16 023	10 106
Q Security	3 323	3 077
Ränteintäkter	25 849	26 696
Summa	78 647	72 487

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,80%	2020-03-01--2021-02-28	1 300 000	1 300 000
"	0,80%	2020-03-01--2021-02-28	1 300 000	1 300 000
"	0,80%	2020-03-27--2021-03-26	300 000	300 000
"	0,70%	2020-05-09--2021-05-08	1 000 000	1 000 000
"	0,70%	2020-09-09--2021-09-08	1 000 000	1 000 000
Summa			4 900 000	4 900 000

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea sparkonto	1 495	8 523
Företagskonto	1 049 790	1 437 948
	1 051 285	1 446 471

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hyp	1,636%	2021-03-28	2021-03-28	3 470 949	3 541 425
Swedbank Hyp	1,546%	2021-03-28	2021-03-28	4 300 000	4 300 000
Nordea hypotek	0,790%	2022-07-20	2022-07-20	5 905 375	5 929 375
Nordea hypotek	1,210%	2024-11-20	2024-11-20	6 053 216	6 103 216
Nordea hypotek	0,728%	2021-08-20	2021-08-20	13 657 000	13 757 000
				33 386 540	33 631 016
Avgår kortfristig del				-21 501 949	-8 015 425
Summa				11 884 591	25 615 591
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				11 884 591	25 615 591
Kortfristig del exklusive amorteringar				21 257 473	7 770 949
Amorteringar nästa år				244 476	244 476
				33 386 540	33 631 016
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				978 000	978 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				32 164 200	32 408 600

Lån som förfaller till betalning under 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Föreningen har inga ränteswapavtal kvar.

Avtal 1 löpte ut 2016-02-22.

Avtal 2 löpte ut 2018-02-20.

Avtal 3 löpte ut 2020-02-20. 

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna pantbrev	-	-
	-	-

Lånen innehas med kommunal borgen.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Preliminärskatt personal	941	1 157
Arbetsgivaravgift	320	306
Mervärdesskatt	4 706	4 003
Summa	5 967	5 466

Not 18 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	11 768	11 768
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-	-
Belopp vid årets utgång	11 768	11 768

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 700	9 364
Luleå Energi	-	5 431
Sandvikens El	-	76 855
HEBAB	-	107 721
Upplupna räntor	28 551	49 246
Förskottsbetalda avgifter/hyror	173 539	284 971
Summa	211 790	533 588

Underskrifter

Karlskoga 2021- 03-19



Thomas Eriksson



Kjell Jansson



Laila Norén



Jessica Nordkvist

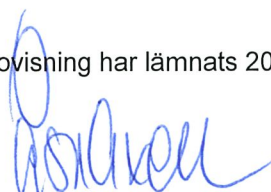


Eva Sandwall

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021-04-06



Christer Mäkitalo
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

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.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar 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, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s 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, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

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

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE 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. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme)
Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hammarn i Karlskoga, org.nr. 716411-6241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hammarn i Karlskoga för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

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 Brf Hammarn i Karlskoga för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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:

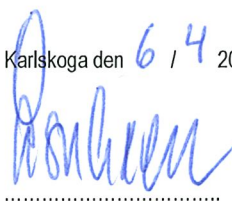
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Karlskoga den 6 / 4 2021



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Christer Mäkitalo

Av föreningen vald revisor