



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hammaren



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hammaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Peder Holst	Ordförande
Åke Lennart Emanuelsson	Ledamot
Maximilian Ulrich Krackhardt	Ledamot
Janna Maria Sjöstrand	Ledamot
Curt Ove Tunhav	Ledamot

Tor Anders Pöpke	Suppleant
Klara Johanna Seth	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Hans Viking Jansson	Ordinarie Extern	Brf Revision
------------------------	------------------	--------------

Valberedning

Elisabeth Emanuelsson
Johan Paulsson
Monica Tunhav

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sågen 5	2006	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 1 flerbostadshus.

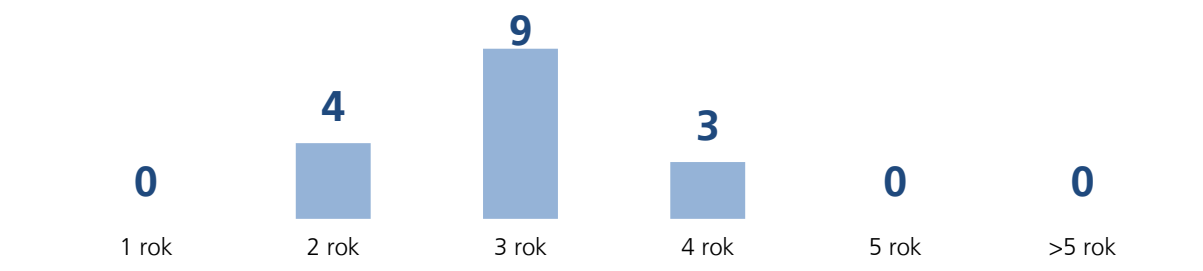
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 551 m², varav 1 551 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Två tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare samt gästtoalett.
Vindslokal	50 kvm, avsett att förädlas.
Vindslokal	35 kvm, avsett att förädlas.
Vindslokal	120 kvm, vindsförråd.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Öppning av pigtrappa	2020	
Innergård, växter och cykelställ	2020	
Renovering av trapphus	2019 - 2020	Trapphus A & Trapphus B
Renovering av soprummet	2019	Lagning av väggar och ommålning av golv, tak och väggar
Installation IMD	2018	IMD – Individuell Mätning & Debitering av el
Nytt porttelefonisystem	2018 - 2019	Både Trapphus A & B
Byte av ytterdörrar	2017	Båda ytterdörrarna bytta - Trapphus A & B ingång mot stora gården
Installation av Bauer vattenreningsystem	2016	Radiator- och tappvatten
Byte av tryckkärl	2016	Radiatorsidan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger, gårdsida	2021	Installation av nya balkonger. Självfinansieras förutsatt att bygglov beviljas
Gatufasad	2022	Inkl. sockel
Tvättstuga, renovering	2022	
Källare	2022	Ytskiktsrenovering
Balkonger, gatufasad	2022	6 balkonger. Renovering
Hiss	2022	Total renovering, inkl. byte av hisskorg
Fönster, skyddsmålning	2025	
Fjärrvärmecentral	2029	Behov kontrolleras efterhand vid årligt kontroll av E.on
Radiatorsystem/VVC (nytt)	2030	
Yttertak (nytt)	2030	
Relining	2030	
Elstammar	2035	Stambyte om 30-40 år
Gårdsfasad inkl. stora passagen	2035	Nya elstammar
Fönster Gårdsfasad	2036	Byte samtliga fönster
Fönster Gatufasad	2036	Byte samtliga fönster
Stambyte spill & tapp	2050	Filmning & kontinuerlig kontroll görs med regelbundna mellanrum

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Sekant Fastighetsservice AB
Hiss	Hiss i Skåne
Tvättidsbokning via app & dator	BokaTvättTid
Gruppavtal TV & Bredband	ComHem
IMD - Individuell Mätning & Debitering - el	E.on

Föreningens ekonomi

Föreningen har god ekonomi och ett gott kassaflöde justerat mot snittinvesteringsbehovet över tid. Detta medför att föreningen inte behöver ta upp nya lån för att täcka underhållsbehovet enligt fastställd underhållsplan, förutsatt att budget hålls för respektive åtgärd.

Föreningen avser påbörja regelbunden amortering av befintliga lån i den mån kassa och närtida underhållsbehov medger detta.

Föreningen arbetar aktivt med att sänka kostnader för befintliga tjänster i form av el, uppvärmning samt teknisk och ekonomisk förvaltning.

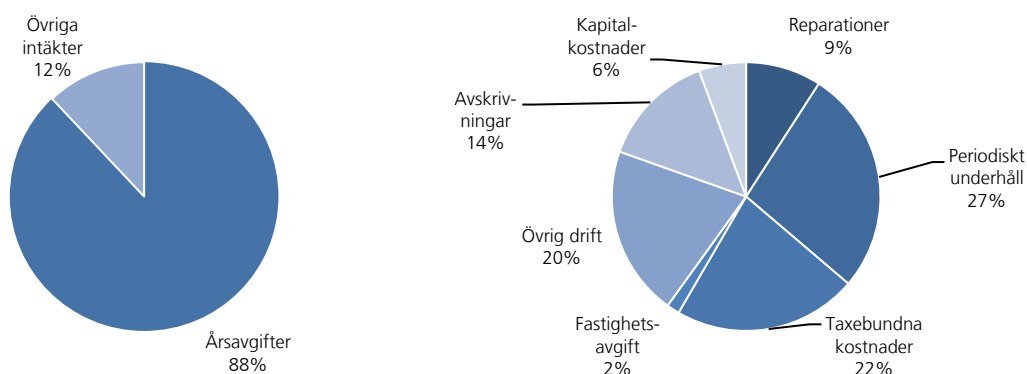
Föreningen avser förädla outnyttjade ytor i framtiden för att öka intäkter.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	978 361	1 203 733
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 117 181	1 068 482
Finansiella intäkter	41	28
Minskning kortfristiga fordringar	4 908	0
Medlemsinsatser	0	2 779 500
Ökning av kortfristiga skulder	32 058	0
	1 154 188	3 848 010
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 204 806	936 095
Finansiella kostnader	84 607	130 370
Ökning av kortfristiga fordringar	0	18 613
Minskning av långfristiga skulder	0	2 979 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 804
	1 289 413	4 073 382
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	843 136	978 361
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-135 225	-225 372

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020-01-15 Trapphusrenovering färdigställs.

2020-05-13 Föreningen håller ordinarie föreningsstämma. Valberedningens förslag till ledamöter och suppleanter antas. Bo Jansson utses till ny revisor. 2020-05-27 Styrelsen genomför årlig revision av ekonomisk och teknisk plan.

2020-09-01 Arbeten i gammal igenstängd pigtrappa färdigställs. 2020-12-01 Renovering av innergård påbörjas.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 9 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	676	656	680	678
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	240	1 016	1 004
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 698	6 698	9 472	9 472
Elkostnad/m ² totalyta	45	59	52	29
Värmekostnad/m ² totalyta	127	118	138	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	20	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	84	82	154
Soliditet (%)	66	67	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-381	-207	2	-230
Nettoomsättning (tkr)	1 059	1 069	1 102	1 076

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 551 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	19 579 733	0	0	19 579 733
Upplåtelseavgifter	1 511 183	0	0	1 511 183
Fond för yttre underhåll	100 801	100 800	-100 800	100 801
S:a bundet eget kapital	21 191 717	100 800	-100 800	21 191 717
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 429 975	-100 800	-105 764	-1 223 411
Årets resultat	-380 800	-380 800	206 564	-206 564
S:a ansamlad förlust	-1 810 775	-481 600	100 800	-1 429 975
S:a eget kapital	19 380 941	-380 800	0	19 761 741

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-380 800
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 329 175
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 800
summa balanserat resultat	-1 810 775

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	100 800
att i ny räkning överförs	-1 709 975

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 058 913	1 068 767
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 268	-285
Summa rörelseintäkter		1 117 181	1 068 482

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 134 815	-857 698
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 991	-78 397
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-208 609	-208 609
Summa rörelsekostnader		-1 413 415	-1 144 704

RÖRELSERESULTAT

-296 234 **-76 222**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	41	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	-84 607	-130 370
Summa finansiella poster	-84 566	-130 342

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-380 800 **-206 564**

ÅRETS RESULTAT

-380 800 **-206 564**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7, 11	28 396 424	28 605 033
Summa materiella anläggningstillgångar	28 396 424	28 605 033
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	28 396 424	28 605 033
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	89	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	857 738	997 960
Summa kortfristiga fordringar	857 827	997 960
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	857 827	997 960
SUMMA TILLGÅNGAR	29 254 251	29 602 993

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 090 916	21 090 916
Fond för yttre underhåll	Not 9	100 801	100 801
Summa bundet eget kapital		21 191 717	21 191 717
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 429 975	-1 223 411
Årets resultat		-380 800	-206 564
Summa fritt eget kapital		-1 810 775	-1 429 975
SUMMA EGET KAPITAL		19 380 941	19 761 741
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 000 000	6 500 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	6 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	7 732 059	3 232 059
Leverantörsskulder		47 915	34 775
Skatteskulder		1 711	1 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	91 625	73 407
Summa kortfristiga skulder		7 873 310	3 341 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 254 251	29 602 993

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	982 867	953 200
Hyror bostäder	0	23 485
Kabel-TV intäkter	0	213
Bredbandsintäkter	48 165	49 144
Elintäkter	0	42 724
Elintäkter moms	27 877	0
Öresutjämning	4	2
	1 058 913	1 068 767

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	58 268	0
Övriga intäkter	0	-285
	58 268	-285

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	59 940
	Fastighetsskötsel beställning	7 668	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 529	663
	Snöröjning/sandning	0	2 948
	Städning entreprenad	24 690	0
	Städning enligt beställning	8 207	0
	Hissbesiktning	1 788	1 725
	Gemensamma utrymmen	73 259	8 862
	Gård	2 472	0
	Serviceavtal	3 962	5 186
	Förbrukningsmateriel	7 923	88
		134 498	79 412
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 000
	Hyreslägenheter	0	718
	Tvättstuga	2 446	11 032
	Sophantering/återvinning	0	13 517
	Vind	4 867	0
	Entré/trapphus	1 594	0
	VVS	17 735	15 873
	Hiss	6 478	769
	Fönster	26 665	0
	Vattenskada	76 601	0
		136 386	49 909
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	405 953	273 000
		405 953	273 000
	Taxebundna kostnader		
	El	69 871	91 377
	Värme	197 397	182 445
	Vatten	36 989	34 062
	Sophämtning/renhållning	27 623	25 939
		331 880	333 823
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 251	27 781
	Kabel-TV	71 983	71 741
		103 234	99 522
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 864	22 032
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 134 815	857 698

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	2 687	2 686
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	16 250
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	0	2 248
	Fritids- och trivselkostnader	400	0
	Förvaltningsarvode	36 252	44 090
	Administration	2 984	4 399
	Korttidsinventarier	0	4 128
	Konsultarvode	5 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 280	4 190
		69 991	78 397
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	137 948	137 948
	Förbättringar	70 661	70 661
		208 609	208 609
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 360 784	30 360 784
	Utgående anskaffningsvärde	30 360 784	30 360 784
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 755 751	-1 547 142
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 609	-208 609
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 964 360	-1 755 751
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 396 424	28 605 033
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 061 702	13 061 702
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 600 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark	17 000 000	17 000 000
		33 600 000	33 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 600 000	33 600 000
		33 600 000	33 600 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	986	986
	Momsavräkning	13 616	0
	Klientmedel hos SBC	843 136	978 361
	Fordringar	0	18 613
		857 738	997 960

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	100 801	70 379
	Reservering enligt stadgar	100 800	100 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-100 800	-70 378
	Vid årets slut	100 801	100 801

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,660 %	500 000	500 000	2022-01-28
	SEB	0,660 %	1 500 000	1 500 000	2022-01-28
	SEB	0,910 %	3 250 000	3 250 000	2021-04-28
	SEB	0,930 %	108 059	108 059	2021-12-28
	SEB	0,930 %	1 124 000	1 124 000	2021-12-28
	SEB	0,330 %	3 250 000	3 250 000	2021-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut		9 732 059	9 732 059	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 732 059	-3 232 059	
			2 000 000	6 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 732 059 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 295 000	19 295 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	2 805	3 688
	Avgifter och hyror	88 820	69 719
		91 625	73 407

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	2021-02-01 Arbeten på innergård färdigställs.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2021



Peder Holst
Ordförande

Åke Lennart Emanuelsson
Ledamot



Maximilian Ulrich Krackhardt
Ledamot



Janna Maria Sjöstrand
Ledamot



Curt Ove Tunhav
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2021



Bo Hans Viking Jansson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hammaren

Organisationsnummer: 769614-8365

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Hammaren avseende räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalande:

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen.

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

Uttalande:

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Malmö 2021-04-19



Bo Jansson

Revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se