

Årsredovisning för  
**HSB brf Hammarn i Karlskoga**  
716411-6241

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**



**Innehållsförteckning:**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter  
Underskrifter

**Sida**

1-4  
5  
6-7  
8-13  
14

## Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB brf Hammarn i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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.  
Yttre förvaltning sköts av Karlskoga trädgårdstjänst.  
HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28.

### 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 <sup>2</sup>
1 rok	8	466,00
2 rok	24	1 550,00
3 rok	6	520,50
4 rok	9	901,00
5 rok	2	204,00
	<b>49</b>	<b>3 641,50</b>

Hyreslägenhet 1 116,00

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

Taxeringsvärdet är 27 872 tkr varav byggnadsvärdet är 22 807 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under 2022. 

### Tidigare genomförda större underhåll:

Byte av fjärrvärmecentralen, 2012.  
Ventilationsaggregat, terasshuset, 2017.  
Ventilationsaggregat, höghuset, 2018.  
Hissrenovering, höghuset 2018.  
Renovering tak, 2020  
Renovering garage och asfalt, 2020  
Förnyad utemiljö, 2021

## Medlemsinformation

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

### Styrelsen samt suppleanter

Tomas Ericsson	ordförande, t o m december 2022
Kjell Jansson	vice ordförande, ordförande fr o m 230213
Marie Forsberg	sekreterare
Jessica Nordkvist	ledamot
Eva Sandwall	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Jan Forsberg	suppleant, ordinarie ledamot fr o m 230213
Kjell Hillbom	suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tomas Ericsson, Marie Forsberg, Johan Røjare, Linda Wahlström 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 Tomas Ericsson och ersättare Marie Forsberg.

### 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 2022.

### Årets Underhåll

Byte av ventilationsfilter köksfläktar.  
Rensning avlopp.  
Förnyad utemiljö.

### Aktiviteter

Inget under året.

### Årsavgifter och hyror

Årsavgiften, hyror för lokaler, garageplatser och p-platser var oförändrade under 2022.

### Framtida underhåll

Målning terrasser.  
Byte fönsterbläck på terasshuset.  
Renovering hissar terasshuset.

### Budget för år 2023

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 145 tkr.

Årsavgiften och hyror för lokaler höjs 2023-01-01 med 1%. Garageplatser och p-platser höjs med 10 kronor per månad.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 392	3 392	3 358	3 422	3 407
Resultat efter finansiella poster, tkr	45	315	-162	416	519
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	880	880	843	843	843
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	470	429	408	386	380
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	9 034	9 101	9 168	9 235	9 301
Likviditet i %	1 111	1 221	971	813	577
Soliditet i %	19	19	18	18	17

\* 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. *hw*

## Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	3 954 979	877 226	2 490 954	314 941
Disposition enligt stämmobeslut		500 000	-185 059	-314 941
Reservering till fond för YU enl.plan		136 000	-136 000	
lanspråktagande av fond för YU		-382 152	382 152	
Årets resultat				45 457
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 954 979</b>	<b>1 131 074</b>	<b>2 552 047</b>	<b>45 457</b>

YU = Yttre underhåll

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:</b>	
Balanserat resultat	2 305 895
Årets resultat	45 457
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-136 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	382 152
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 597 504</b>
<b>Styrelsen föreslår följande disposition:</b>	
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	2 097 504
	<b>2 597 504</b>

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


## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	2	3 392 388	3 392 088
Övriga rörelseintäkter	3	6 639	5 500
		<u>3 399 027</u>	<u>3 397 588</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	4	-1 711 932	-1 560 634
Underhåll	5	-382 152	-368 690
Personalkostnader	6	-113 346	-107 752
Avskrivningar	7	-695 464	-695 465
<b>Rörelseresultat</b>		<u>496 132</u>	<u>665 048</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	57 376	44 073
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-508 051	-394 180
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>45 457</u>	<u>314 941</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>45 457</u>	<u>314 941</u>


## Tilläggsupplysning

Årets resultat	45 457	314 941
Reservering till fond för yttre underhåll	-136 000	-80 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	382 152	368 690
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>291 609</b>	<b>603 631</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	32 146 894	32 842 358
Inventarier	11	-	-
		<u>32 146 894</u>	<u>32 842 358</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>32 146 895</u>	<u>32 842 359</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Swedbank underkonto		775 513	1 733 713
Aktuell skattefordran		-	631
Övriga fordringar	12	1 926	808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	99 181	79 806
		<u>876 620</u>	<u>1 814 958</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	14	6 900 000	4 900 000
<b>Kassa och bank</b>	15	1 222 980	1 664 737
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>8 999 600</u>	<u>8 379 695</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>41 146 495</u>	<u>41 222 054</u> 

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 954 979	3 954 979
Fond för yttre underhåll		1 131 074	877 226
		<u>5 086 053</u>	<u>4 832 205</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 552 047	2 490 954
Årets resultat		45 457	314 941
		<u>2 597 504</u>	<u>2 805 895</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 683 557</u>	<u>7 638 100</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	25 093 591	19 410 216
		<u>25 093 591</u>	<u>19 410 216</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	7 803 997	13 731 848
Leverantörsskulder		36 910	209 946
Aktuell skatteskuld		5 948	-
Övriga skulder	17	6 346	5 610
Fond för inre underhåll	18	5 696	11 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	510 450	214 566
		<u>8 369 347</u>	<u>14 173 738</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>41 146 495</u>	<u>41 222 054</u> 



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 BFNAR 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. *ww*

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 203 244	3 203 244
Hyror	190 944	190 944
<b>Summa</b>	<b>3 394 188</b>	<b>3 394 188</b>
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-1 800	-2 100
<b>Summa</b>	<b>3 392 388</b>	<b>3 392 088</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	6 041	-
Överlåtelseavgifter	-	5 500
Ersättning TV-modul	595	-
Övriga intäkter	3	-
<b>Summa</b>	<b>6 639</b>	<b>5 500</b>

## Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	361 556	221 869
Reparationer och löpande underhåll	287 051	249 016
Uppvärmning	331 310	343 878
El	216 774	217 268
Vatten	110 124	123 412
Sophämtning	64 446	57 468
Övriga avgifter	105 278	100 544
Förvaltningskostnader	118 208	111 871
Kommunal fastighetsavgift	83 641	77 054
Övrigt	33 544	58 254
<b>Summa</b>	<b>1 711 932</b>	<b>1 560 634</b>

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 975 kr (10 050 kr).

## Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	382 152	368 690
<b>Summa</b>	<b>382 152</b>	<b>368 690</b>

## Not 6 Personalkostnader

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	26 545	25 255
Vicevärdsarvode	40 225	38 295
Övriga ersättningar	34 240	30 150
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 707	1 624
Sociala kostnader	10 629	12 428
<b>Summa</b>	<b>113 346</b>	<b>107 752</b>

Inga anställda finns i föreningen

## Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	695 464	695 465
<b>Summa</b>	<b>695 464</b>	<b>695 465</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	57 368	44 073
Ränteintäkter skattekonto	8	-
<b>Summa</b>	<b>57 376</b>	<b>44 073</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	508 051	394 101
Räntekostnader skattekonto	-	79
<b>Summa</b>	<b>508 051</b>	<b>394 180</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-10 648 281	-9 952 816
-Årets avskrivning enligt plan	-695 464	-695 465
	<u>-11 343 745</u>	<u>-10 648 281</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>32 146 894</b>	<b>32 842 358</b>
Bokfört värde byggnader	30 901 894	31 597 358
Bokfört värde mark	1 245 000	1 245 000
<b>Summa</b>	<b>32 146 894</b>	<b>32 842 358</b>

### Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 27 872 000 kr (23 153 000 kr). Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	22 400 000	4 551 000	26 951 000
Lokaler	407 000	514 000	921 000
	<u>22 807 000</u>	<u>5 065 000</u>	<u>27 872 000</u>

## Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
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>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	937	808
Mervärdesskatt förskottsbetalda hyror	989	-
<b>Summa</b>	<b>1 926</b>	<b>808</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Länsförsäkringar	42 844	36 528
Sappa	18 788	16 023
Q Security	3 937	3 605
Ränteintäkter	33 612	23 650
<b>Summa</b>	<b>99 181</b>	<b>79 806</b> <i>hw</i>

## Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering	0,75%	2022-02-27--2023-02-26	1 300 000	1 300 000
"	0,75%	2022-02-27--2023-02-26	1 300 000	1 300 000
"	0,75%	2022-03-25--2023-03-24	300 000	300 000
"	0,75%	2022-06-01--2023-05-31	1 000 000	-
"	0,75%	2022-06-01--2023-05-31	1 000 000	-
"	0,90%	2022-09-07--2023-03-06	1 000 000	1 000 000
"	2,50%	2022-11-06--2023-11-05	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>6 900 000</b>	<b>4 900 000</b>

## Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea sparkonto	-	1 495
Företagskonto	1 222 980	1 663 242
	<b>1 222 980</b>	<b>1 664 737</b>

## Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hyp	4,385%	2023-03-28	2023-03-28	3 329 997	3 400 473
Swedbank Hyp	4,295%	2023-03-28	2023-03-28	4 300 000	4 300 000
Nordea hypotek	3,840%	2027-07-21	2027-07-21	5 857 375	5 881 375
Nordea hypotek	1,210%	2024-11-20	2024-11-20	5 953 216	6 003 216
Nordea hypotek	0,940%	2026-08-19	2026-08-19	13 457 000	13 557 000
				32 897 588	33 142 064
Avgår kortfristig del				-7 803 997	-13 731 848
<b>Summa</b>				<b>25 093 591</b>	<b>19 410 216</b>
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				25 093 591	19 410 216
Kortfristig del exklusive amorteringar				7 559 521	13 487 372
Amorteringar nästa år				244 476	244 476
				<b>32 897 588</b>	<b>33 142 064</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				978 000	978 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				31 675 200	31 919 600

Lån som förfaller till betalning under 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

## Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna pantbrev	-	-
	-	-

Lånen innehas med kommunal borgen.

### Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	1 006	1 593
Arbetsgivaravgift	342	542
Mervärdesskatt	4 998	3 475
<b>Summa</b>	<b>6 346</b>	<b>5 610</b>

### Not 18 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	11 768	11 768
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-6 072	-
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 696</b>	<b>11 768</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 600	10 000
Styrelse- och revisionsarvode 2022	31 952	-
Karlskoga Energi & Miljö	75 890	-
Luleå Energi	9 408	-
Karlskoga Trädgårdstjänst	17 700	-
Upplupna räntor	69 271	29 927
Förskottsbetalda avgifter/hyror	295 629	174 639
<b>Summa</b>	<b>510 450</b>	<b>214 566</b> <i>mw</i>

## Underskrifter

Karlskoga 2023- *03-20*

  
Kjell Jansson

  
Jan Forsberg

  
Marie Forsberg

  
Jessica Nordkvist

  
Eva Sandwall

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023- *03-30*

  
Christer Mäkitalo  
Av föreningen vald revisor

  
Heléne Maijgren  
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 räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 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. 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 räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

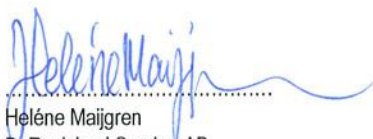
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Örebro den 30/3 2023



Heléne Majjgren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christer Mäkitalo  
Av föreningen vald revisor