



# 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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hammaren 27

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2022 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfällighetsföreningen Hammaren. Föreningens andel är 17,65 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar samfällighetens miljöhus..

#### Styrelsen

Manuela Pavlovic	Ordförande
Stina Castor	Kassör
Suad Ebrahimsson	Ledamot
Laszlo Kovacs	Ledamot
Marie Irene Gustafsson	Suppleant
Anna Terzic	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Lars Ljungström

Ordinarie Extern

Bokföringsgruppen i Sundsvall

### Valberedning

Stina Castor

Marie Lundkvist

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hammaren 27	2004	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

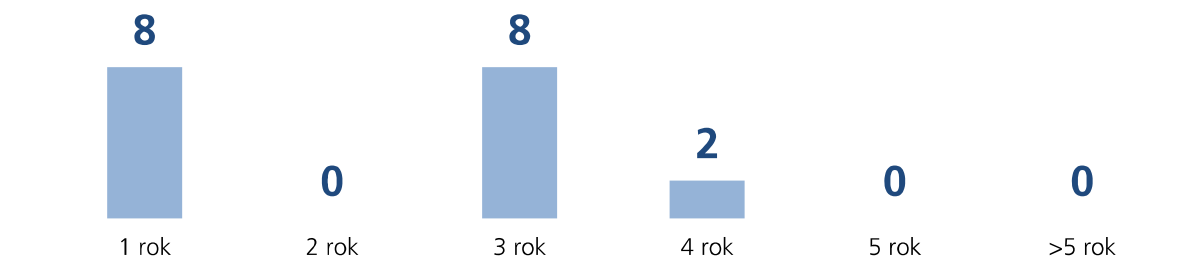
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 059 m<sup>2</sup>, varav 1 059 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2022	Godkänd efter 2:a gången
Ny torktumlare	2022	Ny torktumlare januari 2022
Underhållsplan	2022	
Underhåll av torkrum	2020	Ersatt och lagat tvättlinor.
Byte av kedja mangel	2020	
Underhåll ytterdörrar	2020	Justering av lås på fastighetens fram och baksida när dörr ej gått igen som den ska vid mer än ett tillfälle.
Besiktning tvättmaskiner	2020	Strands har varit och besiktigt tvättmaskinerna.
Fyllt på brandsläckare	2020	
Kall- och varmvatten stamledningar	2020	isolering av rör i källare samt injustering
Fjärrvärme	2020	UC rengöring, komplettering, isolering och Injustering av värmesystemet ;energieffektivisering
Arbete på fasad.	2020	fasaden/sockeln, gjutning av grunden vid uteförråden samt uppsättning av nya trappträcken på baksidan har genomförts utan anmärkningar tillsammans med en byggkonsult.
Batteribyte brandvarnare	2020	
Byte av lampa	2019	Lampa på baksidan av huset vid gården.
Byte av aggregat i torkrum	2019	
Totalspolning av rör	2019	Spolning av takrännor och stuprör
Byte av lås till ytterdörr	2019	
Underhåll ytterdörrar	2018	Enl underhållsplanen: Byte till vridlås på dörr från tvättstuga till innergård. Entrédörrar rengjorda och inoljade.
Byte av fastighetsmätare El-rum	2018	
Start- och slutbesiktning	2018	Fönsterbyte
Tvättstuga	2018	Underhåll/repairation maskiner i tvättstuga
Energideklaration	2018	
fönsterbyte	2018	v. 1-5
Spolning av takrännor	2018	
Sotning av ventilation Kök och badrum	2018	
översyn yttertak	2017	takpannor, taksäkerhet och skorsten

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fönster	2023	<ul style="list-style-type: none"><li>• Byte av takfönster och fönster i etagelägenheterna</li></ul>
Tak	2023	<ul style="list-style-type: none"><li>• Undersöka taket då det läcker vid regn</li></ul>
Stamledningar	2023	Installation av nya reglerventiler samt undersökning och genomgång av anläggning
Rökluckor trapphus fönster	2023	kontroll av funktion
Vind	2023	komplettering av uppstigningslucka till yttertak
Värmesystem VA	2024	Byte ledningar i källaren
Avloppsledningar	2024	Översyn
Översyn av dränering	2025	
Balkonger	2025	Rostskador på bärande stålstomme samt komplettering av stålräcke och rengöring av plåt från alger
Trapphus	2025	Skyddsräcke vid ökas till 1100mm

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	PS Service
Bredband och television	ComHem
Fjärrvärme- och el	Öresundskraft
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal tvättstuga/ maskiner	Strands Maskinf.hbg
Serviceavtal hiss	ThyssenKrupp Elevator Sverige AB
Styrelsestöd	Bostadsrätterna

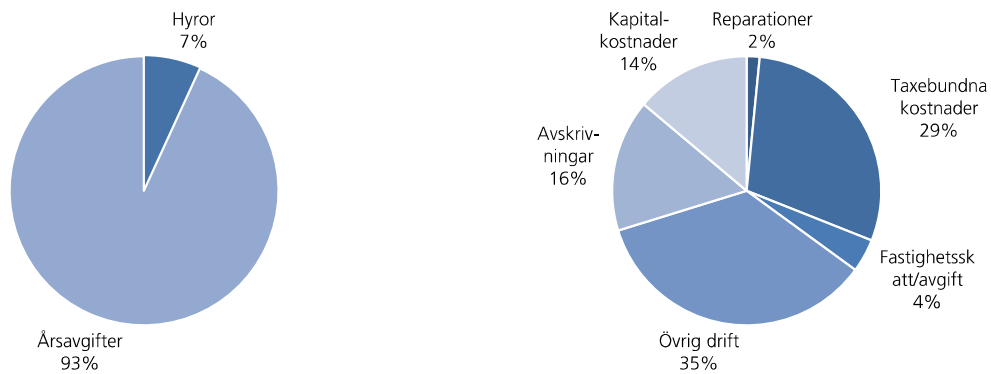
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början</b>	<b>1 097 633</b>	<b>1 035 578</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	918 443	835 219
Finansiella intäkter	4 657	329
Ökning av kortfristiga skulder	34 809	0
	<b>957 909</b>	<b>835 548</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	481 671	483 640
Finansiella kostnader	95 822	98 992
Ökning av materiella anläggningstillgångar	49 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	21 104	6 522
Minskning av långfristiga skulder	86 032	75 651
Minskning av kortfristiga skulder	0	108 688
	<b>733 629</b>	<b>773 493</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 321 914</b>	<b>1 097 633</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>224 281</b>	<b>62 055</b>

\*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 1 519 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

- Ny torktumlare
- Ny underhållsplan
- OVK x 2. Första OVK klarades ej.
- Föreningen har haft 2 städdagar

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	818	757	754	742
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	4 160	2 977	3 320	3 320
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 436	6 519	6 591	6 651
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	38	27	32
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	90	97	82	91
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	39	37	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	90	93	102	101
Soliditet (%)	55	54	53	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	236	153	-157	147
Nettoomsättning (tkr)	918	835	837	830

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 059 m<sup>2</sup> bostäder.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	8 460 261	0	0	8 460 261
Upplåtelseavgifter	1 040 805	0	0	1 040 805
Fond för yttre underhåll	373 487	62 400	0	311 087
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 874 553</b>	<b>62 400</b>	<b>0</b>	<b>9 812 153</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 662 105	-62 400	152 502	-1 752 208
Årets resultat	236 210	236 210	-152 502	152 502
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 425 895</b>	<b>173 810</b>	<b>0</b>	<b>-1 599 705</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 448 658</b>	<b>236 210</b>	<b>0</b>	<b>8 212 448</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	236 210
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 599 705
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-62 400
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 425 895</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 425 895</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	917 903	835 219
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>918 443</b>	<b>835 219</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-381 143	-402 895
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 923	-49 467
Personalkostnader	Not 6	-30 606	-31 278
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-109 397	-100 414
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-591 069</b>	<b>-584 054</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>327 374</b>	<b>251 165</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 657	329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 822	-98 992
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 164</b>	<b>-98 663</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>236 210</b>	<b>152 502</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>236 210</b>	<b>152 502</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	13 918 394	14 018 808
Maskiner	Not 9	40 017	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 958 411</b>	<b>14 018 808</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 958 411</b>	<b>14 018 808</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 600	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 383 905	1 154 120
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 399 505</b>	<b>1 154 120</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 068	1 068
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 068</b>	<b>1 068</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 400 573</b>	<b>1 155 188</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 358 984</b>	<b>15 173 997</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 501 066	9 501 066
Fond för yttre underhåll	Not 11	373 487	311 087
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 874 553</b>	<b>9 812 153</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 662 105	-1 752 208
Årets resultat		236 210	152 502
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 425 895</b>	<b>-1 599 705</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 448 658</b>	<b>8 212 448</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 728 582	3 538 257
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 728 582</b>	<b>3 538 257</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 990 993	3 267 350
Leverantörsskulder		55 881	30 937
Övriga skulder		12 780	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	122 090	125 005
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 181 744</b>	<b>3 423 292</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 358 984</b>	<b>15 173 997</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	228 år	228 år
Fastighetsförbättringar	20-40 år	20-40 år
Maskiner	5 år	

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	853 807	790 562
Hyror bostäder	62 400	44 650
Överlåtelse/pantsättning	1 691	0
Öresutjämning	6	7
	<b>917 903</b>	<b>835 219</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	540	0
	<b>540</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	37 326	25 369
	Fastighetskötsel gård beställning	0	7 750
	Snöröjning/sandning	12 965	8 337
	Städning enligt beställning	0	6 718
	OVK Obl. Ventilationskontroll	21 125	0
	Hissbesiktning	1 715	1 680
	Gemensamma utrymmen	424	1 500
	Serviceavtal	6 600	1 596
	Förbrukningsmateriel	1 965	1 689
	Fordon	210	726
		<b>82 330</b>	<b>55 365</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	0	11 900
	Tvättstuga	2 013	16 748
	VVS	0	6 100
	Ventilation	2 881	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 550	1 200
	Hiss	798	3 916
	Vattenskada	0	21 546
		<b>10 242</b>	<b>61 410</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	60 950	40 096
	Värme	95 639	102 942
	Vatten	45 586	41 529
		<b>202 175</b>	<b>184 567</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	0	12 230
	Självrisk	0	3 000
	Samfällighetsavgift	44 507	46 167
	Kabel-TV	14 546	13 894
		<b>59 053</b>	<b>75 291</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>27 342</b>	<b>26 262</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>381 143</b>	<b>402 895</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	313	0
	Medlemsinformation	0	99
	Tele- och datakommunikation	3 874	3 874
	Hysesförluster	120	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 900	4 900
	Föreningskostnader	0	450
	Fritids- och trivselkostnader	0	839
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	36 412	26 460
	Administration	5 314	1 550
	Konsultarvode	14 500	5 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 490	4 420
		<b>69 923</b>	<b>49 467</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	24 850	23 800
	Sociala kostnader	5 756	7 478
		<b>30 606</b>	<b>31 278</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	48 567	48 567
	Förbättringar	51 847	51 847
	Maskiner	8 983	0
		<b>109 397</b>	<b>100 414</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	15 625 146	15 625 146
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 625 146</b>	<b>15 625 146</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 606 338	-1 505 924
	Årets avskrivningar enligt plan	-100 414	-100 414
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 706 752</b>	<b>-1 606 338</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 918 394</b>	<b>14 018 808</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 667 165	2 667 165
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	10 200 000
	Taxeringsvärde mark	9 200 000	10 800 000
		<b>20 800 000</b>	<b>21 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	20 800 000	21 000 000
		<b>20 800 000</b>	<b>21 000 000</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
	Vid årets början	0	0		
	Nyanskaffningar	49 000	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>49 000</b>	<b>0</b>		
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
	Vid årets början	0	0		
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 983	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 983</b>	<b>0</b>		
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>40 017</b>	<b>0</b>		
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Skattekonto	60 349	53 765		
	Skattefordran	2 710	3 790		
	Klientmedel hos SBC	285 011	243 255		
	Räntekonto hos SBC	1 035 835	853 310		
		<b>1 383 905</b>	<b>1 154 120</b>		
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Vid årets början	311 087	473 400		
	Reservering enligt stadgar	62 400	63 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-225 313		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>373 487</b>	<b>311 087</b>		
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,700 %	1 816 352	1 836 368	2023-12-30
	Handelsbanken	3,780 %	2 046 693	2 069 185	2025-12-01
	Handelsbanken	1,060 %	1 721 905	1 739 429	2026-01-30
	Handelsbanken	4,090 %	1 134 625	1 160 625	2023-12-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 719 575</b>	<b>6 805 607</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 990 993	-3 267 350	
			<b>3 728 582</b>	<b>3 538 257</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 289 415 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 100 000	7 100 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	0	5 044
	Värme	0	11 902
	Arvoden	24 500	23 800
	Sociala avgifter	7 698	7 478
	Ränta	9 274	5 640
	Avgifter och hyror	80 618	71 141
		<b>122 090</b>	<b>125 005</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Helsingborg den / 2023

Manuela Pavlovic  
Ordförande

Stina Castor  
Kassör

Suad Ebrahimsson  
Ledamot

Laszlo Kovacs  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Lars Ljungström  
Extern revisor

---

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
bostadsrättsföreningen Hammaren 27,  
org.nr 769611-3187

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Hammaren 27 för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

#### *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 dessa 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 revisionsssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat  
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att  
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i  
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga  
avseenden en rättvisande bild av Brf Hammaren 27:s  
finansiella ställning per 2022-12-31.

.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultat – och balansräkningen*

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört  
en revision av förslaget till disposition beträffande  
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för  
räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är  
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt  
bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om  
förslaget till disposition av föreningens resultat och om  
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är  
utförd enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och  
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag  
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga  
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna  
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig  
mot föreningen. Jag har även granskat om någon  
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med  
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens  
stadgar.

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

#### *Uttalanden*

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets  
resultat och den balanserade förlusten enligt förslaget i  
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet  
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2023-03

Lars Ljungström

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	853 000	853 807	853 818
Hyror bostäder	62 000	62 400	62 400
Överlåtelse/pantsättning	0	1 691	0
Öresutjämning	0	6	0
Övriga intäkter	0	540	0
	<b>915 000</b>	<b>918 443</b>	<b>916 218</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-37 326	-24 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-12 965	-3 000
Städning enligt beställning	0	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-21 125	-10 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 715	-2 000
Gemensamma utrymmen	-500	-424	-2 000
Sopphantering	0	0	-1 000
Gård	0	0	-1 000
Serviceavtal	-2 000	-6 600	-7 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 965	-2 000
Fordon	0	-210	0
	<b>-27 500</b>	<b>-82 330</b>	<b>-54 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	0	-43 000
Tvättstuga	0	-2 013	0
Värmeanläggning/undercentral	-4 000	0	-50 000
Ventilation	0	-2 881	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 550	0
Hiss	0	-798	0
Fönster	-80 000	0	0
	<b>-84 000</b>	<b>-10 242</b>	<b>-93 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-62 000	-60 950	-30 000
Värme	-114 000	-95 639	-108 000
Vatten	-46 000	-45 586	-40 000
Sophämtning/renhållning	0	0	-3 000
	<b>-222 000</b>	<b>-202 175</b>	<b>-181 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-13 000	0	-13 000
Samfällighetsavgift	-47 000	-44 507	-43 000
Kabel-TV	-15 000	-14 546	-15 000
	<b>-75 000</b>	<b>-59 053</b>	<b>-71 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-24 802	-27 342	-25 000
	<b>-24 802</b>	<b>-27 342</b>	<b>-25 000</b>

	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-313	0
Tele- och datakommunikation	-4 000	-3 874	0
Hysesförluster	0	-120	0
Revisionsarvode extern revisor	-6 000	-4 900	-6 000
Föreningskostnader	0	0	-28 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-30 000	-36 412	-41 000
Administration	-4 000	-5 314	-5 000
Konsultarvode	0	-14 500	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 490	-5 000
	<b>-50 000</b>	<b>-69 923</b>	<b>-86 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-24 000	-24 850	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-5 756	-7 000
	<b>-31 000</b>	<b>-30 606</b>	<b>-31 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-49 000	-48 567	-49 000
Förbättringar	-52 000	-51 847	-52 000
Maskiner	0	-8 983	0
	<b>-101 000</b>	<b>-109 397</b>	<b>-101 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-615 302</b>	<b>-591 069</b>	<b>-642 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>299 698</b>	<b>327 374</b>	<b>274 218</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 525	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	70	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	62	0
Låneräntor	-173 000	-95 761	-108 000
Övriga räntekostnader	0	-61	0
	<b>-173 000</b>	<b>-91 164</b>	<b>-108 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>126 698</b>	<b>236 210</b>	<b>166 218</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)