

---

**Bostadsrättsföreningen**  
**Hammar**  
Org nr 716410-4908

---

**Årsredovisning**  
för verksamhetsåret  
2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen för Brf Hammarn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31.

---

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Slingan 70 i Hjo kommun med därpå uppförda 14 st småhusfastigheter med en bostadsrätt i varje. Fastigheterna är uppförda 1988 genom totalentreprenad av Skanska AB. Total produktionskostnad för fastigheterna uppgår till 9 036 167 kr.

Fastigheternas adress är Slingervägen i Hjo kommun och föreningen har sitt säte i Hjo. Fastigheten beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

6 st	3 rum och kök	79 m <sup>2</sup> bostadsyta
8 st	4 rum och kök	118 m <sup>2</sup> bostadsyta

Total tomtarea uppgår till:	7 400 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea uppgår till:	1 418 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde:	4 726 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	4 204 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i DINA försäkringar Mellersta Skaraborg.

#### Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2010-01-01 med 5 %. Utgående årsavgifter (kallhyra) utgör för verksamhetsårets slut för 3 rum och kök 605 kr/m<sup>2</sup> och år samt för 4 rum och kök 516 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsen har efter att antagit budgeten för 2019 beslutat om oförändrad årsavgifter. Per 2017-06-30 avslutades föreningens reparationsfond och i och med att ingen avsättning görs till reparationsfonden i fortsättningen motsvarar detta en hyreshöjning på 2,5%.

### Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m</i>
Mats Svensson	Ordförande	Stämman	2020
Astrid Karlsson	Sekreterare	Stämman	2020
Elin Fredriksson	Kassör Avflyttad	Stämman	2019
Mikael Törnqvist	Ledamot	Stämman	2020
Claes Ljungkvist	Ledamot Kassör efter Elin	Stämman	2020

### Styrelsesuppleanter

Mattias Karlén		Stämman	2019
Artur Szulc		Stämman	2019

### Ordinarie revisor

Martin Johansson	Auktoriserad revisor	Stämman	2019
------------------	----------------------	---------	------

### Revisorssuppleant

Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	Stämman	2019
-----------------	----------------------	---------	------

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Händelser under året

##### Ekonomi

Föreningen redovisar för året en vinst på 274 tkr (fg.år 155 tkr). Orsaken till skillnaden mot föregående år är lägre reparations- och underhållskostnader i år. Underhållskostnaderna går mot underhållsfonden för att resultaten över tid ska vara mer jämförbara. Med beaktande av avsättning och ianspråktagande av underhållsfond, vilken endast redovisas som eget kapital i balansräkningen, har årets resultat uppgått till +235 tkr (fg.år +173 tkr). Jämförelse med budget för 2018 kan noteras att reparationer blivit 89 tkr lägre främst p.g.a. att det budgeterats 40 tkr för reparation av lekplats som inte blivit av. Räntekostnaderna har blivit 25 tkr lägre beroende på låga marknadsräntor. I övrigt råder god överensstämmelse mellan budgeterade intäkter och kostnader mot verkligt utfall.

#### Händelser efter årets utgång

I Januari 2019 har nya stadgar antagits enhälligt på extra föreningsstämma den 16 januari. De nya stadgarna är registrerade 24 april 2019.

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2018-05-31. Styrelsen har hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 22 medlemmar (fg. år 21).

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m</b>			
Årsavgifter	2	773 544	763 830
Övriga rörelseintäkter	3	21 990	21 036
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>795 534</b>	<b>784 866</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-186 592	-307 586
Fastighetsadministration	5	-66 117	-55 572
Personalkostnader	6	-30 227	-21 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-127 453	-127 453
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-410 389</b>	<b>-512 295</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>385 145</b>	<b>272 571</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknade poster	8	-	9
Räntekostnader och liknande poster	9	-111 054	-117 684
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 054</b>	<b>-117 675</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>274 091</b>	<b>154 896</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>274 091</b>	<b>154 896</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		366 000	366 000
Fond för yttre underhåll		279 230	239 795
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>645 230</u>	<u>605 795</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		509 389	393 928
Årets resultat		274 091	154 896
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>783 480</u>	<u>548 824</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 428 710</b>	<b>1 154 619</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	<u>6 650 651</u>	<u>6 776 596</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>6 650 651</u>	<u>6 776 596</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		–	3 890
Skatteskulder		5 107	1 192
Övriga kortfristiga skulder	17	138 350	134 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	66 104	62 840
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>209 561</u>	<u>202 019</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>8 288 923</b></u>	<u><b>8 133 236</b></u>

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	%	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	1,43	83	2071
Fiber	Linjär	10	10	2026

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 2 Årsavgifter</b>		
Årsavgifter, bostäder	773 544	773 544
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond (avslutats under året)	–	-9 714
	<u>773 544</u>	<u>763 830</u>
	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Kabel-TV	21 000	21 000
Övriga ersättningar	990	36
	<u>21 990</u>	<u>21 036</u>
	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
<i>Reparationer</i>		
Bostäder	-7 694	-794
VVS	-2 807	-53 025
El	-601	-13 591
Värme/Ventilation	–	-3 161
	<u>-11 102</u>	<u>-70 571</u>
<i>Underhåll</i>		
Värme/ Ventilation	-63 565	-118 200
	<u>-63 565</u>	<u>-118 200</u>
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Fastighetsavgift	-35 445	-31 530
Försäkringspremier	-31 797	-30 360
Kabel-TV	-20 760	-20 760
Obligatorisk besiktningar	–	-7 500
Förbrukningsmaterial	-555	-1 322
Samfällighetsavgifter	-17 500	-17 500
Övriga fastighetskostnader	-5 868	-9 843
	<u>-111 925</u>	<u>-118 815</u>
<b>Summa driftskostnader</b>	<u>-186 592</u>	<u>-307 586</u>
	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 5 Fastighetsadministration</b>		
Administration	-45 364	-37 789
Arvode, yrkesrevisorer	-14 406	-8 959
Kontorsmaterial	–	-442
Konsultarvoden	–	-2 518
Bankkostnader	-750	-753
Övriga externa kostnader	-5 597	-5 111
	<u>-66 117</u>	<u>-55 572</u>

<i>Taxeringsvärden</i>			
Byggnader		3 914 000	3 392 000
Mark		812 000	812 000
Totalt taxeringsvärde	<i>Slingan 70</i>	<u>4 726 000</u>	<u>4 204 000</u>

<b>Not 11 Inventarier</b>	2018-12-31	2017-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	-	35 125
Avyttringar och utrangeringar	-	<u>-35 125</u>
<i>Utgående anskaffningsvärde inventarier</i>	-	-
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-35 125
Avyttringar och utrangeringar	-	<u>35 125</u>
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-	-
<b>Planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer</b>	-	-

<b>Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav</b>	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<u>417 098</u>	<u>417 098</u>
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>417 098</u>	<u>417 098</u>
<b>Bokfört värde långfristiga värdepappersinnehav</b>	417 098	417 098
<i>Specifikation långfristiga värdepapper</i>		
Robur, Bas Mix	210 509	210 509
Robur, Räntefond Flexibel	<u>206 589</u>	<u>206 589</u>
	417 098	417 098
Marknadsvärde på balansdagen	623 177	643 167

<b>Not 13 Övriga fordringar</b>	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	<u>9</u>	<u>9</u>
	9	9

<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 557	23 612
Förutbetalda driftskostnader	<u>7 825</u>	<u>7 778</u>
	32 382	31 390

<b>Not 15 Kassa och bank</b>	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank, Specialinlåning	<u>943 156</u>	<u>661 008</u>
	943 156	661 008

Bostadsrättsföreningen Hammarn

Org nr 716410-4908

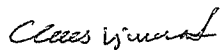
Hjo den 8 maj 2019



Mats Svensson  
Ordförande



Mikael Törnqvist

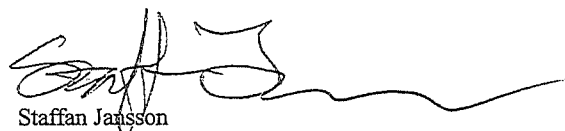


Claes Ljungqvist



Astrid Karlsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 15 maj 2019



Staffan Jansson

Auktoriserad revisor

(egenkap av suppleant)



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hammarn för år 2018, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 15 maj 2019



Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor