



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Hammarsgården i Årjäng



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Hammarsgården i Årjäng



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**31 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**6874 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**7%**



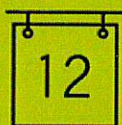
**ENERGIKOSTNAD**  
**295 kr/kvm**

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.



**TOMTRÄTT**  
**NEJ**



**ÅRSAVGIFT**  
**963 kr/kvm**

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: [hsb.se/bostadsrattskollen](http://hsb.se/bostadsrattskollen)





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hammarsgården i Årjäng med säte i Värmlands län, Årjäng kommun org.nr. 774400-0329 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningen antog nya stadgar på två stämmor 2023 vilka registrerades hos Bolagsverket 2024-02-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Årjäng kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
HAMMARSGÅRDEN 17	1958-01-07	1962
HAMMARSGÅRDEN 18	1958-01-07	1962
HAMMARSGÅRDEN 23	1958-01-07	1962

### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	95
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 744
31	p-platser	0
<b>Totalt 83 objekt</b>		<b>2 839</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 24 st 2 rok, 9 st 3 rok, 3 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Robert Kalmliden	Ordförande	2023-05-31	
Göran Lagergren	Ledamot	2023-05-31	
Jorunn Aurdal	Ledamot	2022-06-16	
Jonas Jonehög	HSB Ledamot	2023-11-03	
Camilla Hermansson	Ledamot	2023-12-13	
Roy Johansson	HSB Ledamot	2016-02-09	2023-04-17
Martin Carlsson	Ledamot	2021-06-23	2023-12-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Robert Kalmliden och Jorunn Aurdal.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Kalmliden, Jorunn Aurdal, Göran Lagergren och Camilla Hermansson.

Revisorer har varit Anneli Jelgert vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Thomas Larsson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. Extra föreningsstämma hölls 2023-12-13 där beslut togs för andra gången att anta nya stadgar (första beslut togs på ordinarie stämma). På den extra föreningsstämman valdes också en ny styrelseledamot.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 18%, utgående avgifter motsvarar i genomsnitt 963 kr/kvm inkl hushållsel IMD. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med ytterligare 18% per 2024-01-01 med anledning av ökade räntekostnader efter stambytet.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2021-06-01. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes efter avslutad stamreovering i oktober 2022.

## Årets underhåll

Som en energibesparande åtgärd har en ny cirkulationspump köpts in och ersatt en gammal, kostnad 26 tkr.

## Tidigare års större åtgärder

Årtal	Ändamål
2017	Fasader, balkonger
2022	Stamreovering färdigställdes i oktober 2022. Alla badrum har reoverats och fått nya ytskikt samt inventarier. Även stammen i köket har byts samt alla rör i källarutrymmen. Investeringskostnad 18 Mkr.

**Föreningen planerar följande åtgärder de närmaste 5 åren**

Inga större åtgärder är planerade.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 60, varav röstberättigade 52 (varav HSB Värmland utgör en medlem).

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	31	39	161	216	133
Skuldsättning, kr/kvm	6 874	6 916	1 048	1 089	1 130
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 112	7 155	1 084	1 127	1 169
Räntekänslighet, %	7	9	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	295	251	264	234	241
Årsavgifter, kr/kvm	963	780	709	709	688
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	96	83	81
Totala intäkter, kr/kvm	961	810	747	851	816
Nettoomsättning, tkr	2 728	2 300	2 115	2 157	2 030
Resultat efter finansiella poster, tkr	-449	-167	276	430	23
Soliditet, %	17	18	56	55	52

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Från 2023 ingår hushållsel IMD i nyckeltalet Årsavgift.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Upplysning vid förlust

Årets underskott beror till största delen på ökade räntekostnader till följd av att föreningen tagit nya lån till stambytet och att ränteläget har varit högt under året. Föreningen har höjt årsavgifterna 2023 och 2024 för att motverka framtida underskott och följer utvecklingen. Föreningen har i slutet av året bundit räntan på lån som löpt med rörlig ränta efter stambytet. Kassafödet för året är oförändrat vilket är positivt.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	206 000	0	0	206 000
Underhållsfond, kr	2 992 281	0	-7 250	2 985 031
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 198 281</b>	<b>0</b>	<b>-7 250</b>	<b>3 191 031</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 446 596	-166 868	7 250	1 286 978
Årets resultat, kr	-166 868	166 868	-448 813	-448 813
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 279 728</b>	<b>0</b>	<b>-441 563</b>	<b>838 165</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 478 009</b>	<b>0</b>	<b>-448 813</b>	<b>4 029 196</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 19 000 kr samt ianspråktagande skett med 26 250 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Reservering följer underhållsplan.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 279 728
Årets resultat, kr	-448 813
Reservation till underhållsfond, kr	-19 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	26 250
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>838 165</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Balanseras i ny räkning, kr	838 165
-----------------------------	---------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 728 415	2 299 981
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 728 415</b>	<b>2 299 981</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 196 513	-1 005 283
Underhåll enligt plan	Not 4	-26 250	-34 408
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 829	-180 719
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-368 880	-359 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-511 879	-243 191
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 295 352</b>	<b>-1 822 648</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>433 063</b>	<b>477 332</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		199	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-881 475	-318 320
Övriga finansiella poster	Not 8	-600	-325 880
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-881 876</b>	<b>-644 200</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-448 813</b>	<b>-166 868</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-448 813</b>	<b>-166 868</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	23 302 559	23 814 438
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 302 559</u>	<u>23 814 438</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>23 303 059</u>	<u>23 814 938</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	13 133	11 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	100 615	91 316
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>113 748</u>	<u>102 988</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	653 492	653 014
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>653 492</u>	<u>653 014</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>767 240</u>	<u>756 002</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>24 070 299</u>	<u>24 570 940</u>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		206 000	206 000
Fond för yttre underhåll		2 985 031	2 992 281
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 191 031</b>	<b>3 198 281</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 286 978	1 446 596
Årets resultat		-448 813	-166 868
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>838 165</b>	<b>1 279 728</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 029 196</b>	<b>4 478 009</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 612 490	15 091 658
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 612 490</b>	<b>15 091 658</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 904 168	4 541 668
Leverantörsskulder		70 968	12 436
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	18 736	20 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	434 741	427 135
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 428 613</b>	<b>5 001 272</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>20 041 103</b>	<b>20 092 930</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 070 299</b>	<b>24 570 940</b>

## KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	433 063	477 332
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	511 879	243 191
	<u>944 942</u>	<u>720 524</u>
Erhållen ränta	199	3
Erlagd ränta	-869 779	-235 336
Övriga poster	-600	-325 880
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>74 762</u>	<u>159 311</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 760	1 673
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	53 144	-255 757
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>117 147</u>	<u>-94 774</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-17 775 194
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>-17 775 194</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-116 668	16 658 332
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-116 668</u>	<u>16 658 332</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>479</b>	<b>-1 211 636</b>
Likvida medel vid årets början	653 014	1 864 649
Likvida medel vid årets slut	<u>653 492</u>	<u>653 014</u>
	<b>479</b>	<b>-1 211 636</b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott på 1 502 tkr, vilket är oförändrat.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 524 728	2 139 588
Hysesintäkt lokaler	23 016	19 512
Hysesintäkt bilplatser	47 178	38 952
Konsumtionsavgift el	116 779	82 829
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 655	14 253
Övriga intäkter och ersättningar	3 059	4 847
	<u>2 728 415</u>	<u>2 299 981</u>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-26 443	-7 011
El	-134 141	-140 728
Uppvärmning	-444 331	-377 192
Vatten	-259 754	-194 252
Renhållning	-67 843	-62 181
TV, bredband	-147 196	-116 980
Serviceavtal	-13 517	-13 038
Fastighetsskötsel, snöröjning	-11 694	-6 760
Försäkringar	-35 849	-43 374
Fastighetsskatt	-34 533	-34 533
Övriga driftskostnader	-21 212	-9 233
	<u>-1 196 513</u>	<u>-1 005 283</u>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	-26 250	-34 408
	<u>-26 250</u>	<u>-34 408</u>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-17 500	-13 650
Förvaltningskostnader	-119 917	-115 086
Kostnader överlåtelse och panter	-11 688	-12 614
Föreningsverksamhet	0	-900
Kontorskostnader	-4 384	-1 851
Medlemsavgifter HSB	-24 675	-24 675
Gemensamma kostnader fastighetsskötsel	-4 322	-2 433
Stämma och styrelse	-624	-263
Gemensamma kostnader tvättstuga	-8 720	-9 248
	<u>-191 829</u>	<u>-180 719</u>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Föreningen har en anställd fastighetsskötare		
Arvode till styrelsen	-43 506	-45 250
Löner för anställda	-225 907	-213 322
Övriga arvoden	0	-7 500
Övriga personalkostnader	-1 497	-1 521
Revisionsarvode	-1 500	0
Sociala avgifter	-96 471	-91 453
	<u>-368 880</u>	<u>-359 046</u>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-511 879	-243 191
	<u>-511 879</u>	<u>-243 191</u>
<b>Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Pantbrev och bankavgifter lån	-600	-325 880
	<u>-600</u>	<u>-325 880</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 472 113	10 432 544			
Årets investering byggnader	0	18 039 569			
Ingående anskaffningsvärde mark	85 700	85 700			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 557 813</b>	<b>28 557 813</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-4 743 375	-4 500 184			
Årets avskrivningar byggnader	-511 879	-243 191			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 255 254</b>	<b>-4 743 375</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 302 559</b>	<b>23 814 438</b>			
Redovisade värden byggnader	23 216 859	23 728 738			
Redovisade värden mark	85 700	85 700			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Hammarsgården 17, 18, 23					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1962	8 600 000	2 571 000	11 171 000	11 171 000
Lokaler		49 000	53 000	102 000	102 000
		<b>8 649 000</b>	<b>2 624 000</b>	<b>11 273 000</b>	<b>11 273 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				19 640 000	19 640 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>19 640 000</b>	<b>19 640 000</b>
<b>Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	6 638	6 436			
Övrig skattefordran	3 615	3 615			
Fördelning gemensam fastighetsskötsel Brf Humlan	2 880	1 621			
	<b>13 133</b>	<b>11 672</b>			
<b>Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetald försäkring	38 089	45 082			
Förutbetald TV och bredband	12 001	12 001			
Förutbetald FORA försäkring	0	1 376			
Upplupen intäkt el, värme, vatten	50 000	32 374			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	525	483			
	<b>100 615</b>	<b>91 316</b>			
<b>Not 13 BANK</b>					
Westra Wermlands Sparbank	653 492	653 014			
	<b>653 492</b>	<b>653 014</b>			

2023-12-31

2022-12-31

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Westra Wermlands Sparbank	4,59%	2027-11-21	2 741 658	116 668
Westra Wermlands Sparbank	4,51%	2024-11-21	4 387 500	150 000
Westra Wermlands Sparbank	4,59%	2027-11-30	4 425 000	150 000
Westra Wermlands Sparbank	4,72%	2026-11-21	4 462 500	150 000
Westra Wermlands Sparbank	4,59%	2027-11-21	1 500 000	50 000
Westra Wermlands Sparbank	5,49%	2028-03-30	500 000	0
Westra Wermlands Sparbank	4,72%	2026-11-21	1 500 000	50 000
			<b>19 516 658</b>	<b>666 668</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>14 612 490</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				516 668
Lån som ska konverteras inom ett år				4 387 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>4 904 168</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,74%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 666 672
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				16 183 318

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

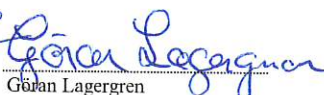
Mervärdeskatt	237	0
Personalens källskatt	18 499	20 033
	<b>18 736</b>	<b>20 033</b>

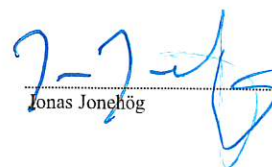
**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	3 750	0
Upplupna sociala avgifter inkl semesterskuld	54 534	53 049
Upplupen el, värme, sophämtning, snöröjning	26 489	67 796
Upplupna räntekostnader	104 302	92 606
Upplupen revision	13 400	13 400
Upplupen kostnad gemensam tvättstuga Brf Svalan	6 000	8 570
Förutbetalda årsavgifter och hyror	226 265	191 310
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	405
	<b>434 741</b>	<b>427 135</b>

Ärjäng den 18/4- 2024

  
Robert Kalmlieden

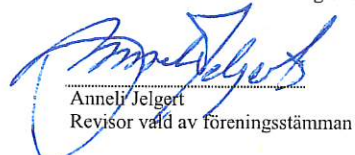
  
Göran Lagergren

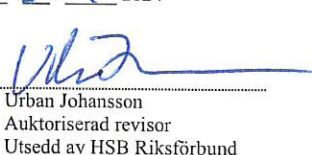
  
Jonas Jonhög

  
Jorun Aurdal

  
Camilla Hermansson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23/4 2024

  
Anneli Jelgert  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hammarsgården i Årjäng, org.nr.774400-0329

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hammarsgården i Årjäng för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

### Annan information än årsredovisningen

Delta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas

dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hammarsgården i Årjäng för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart,

omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad den 23/4 2024



Urban Johansson

Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Anneli Jelgert

Av föreningen vald revisor