
Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

BRF Hammarby Strand
716420-4724



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

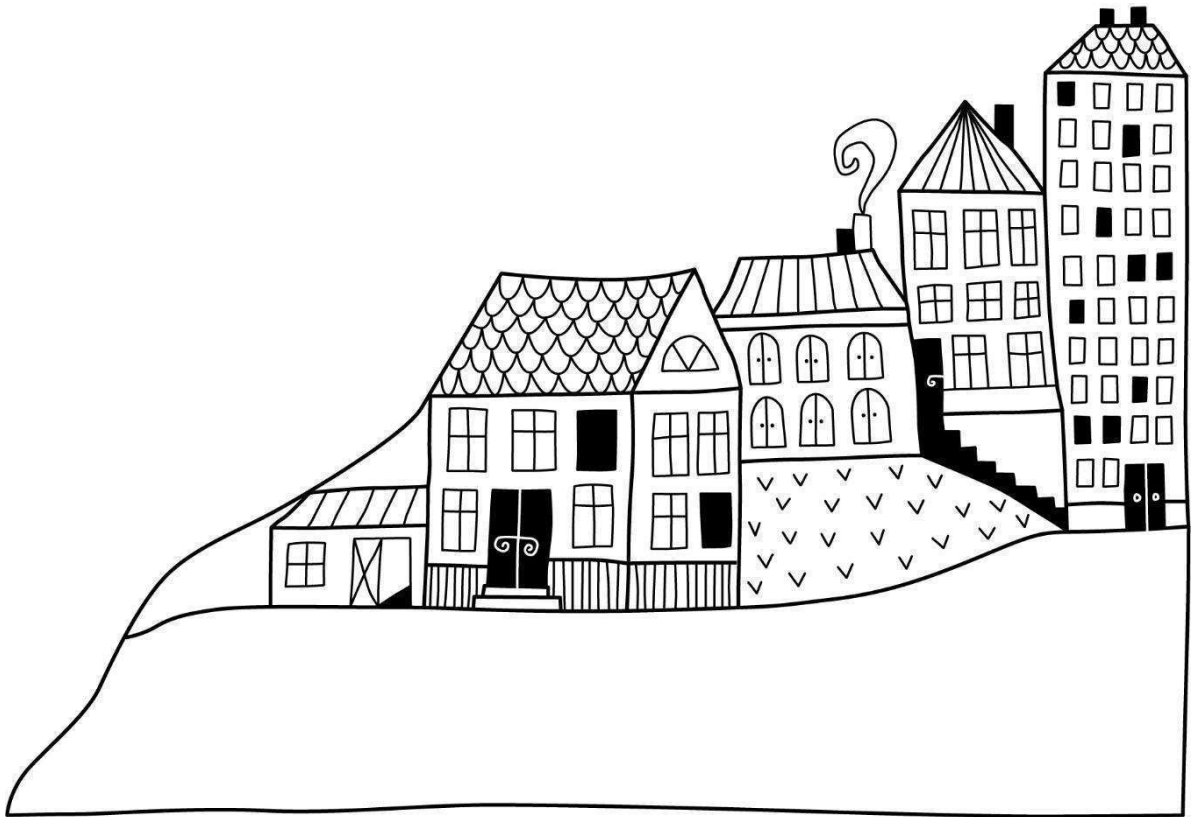
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hammarby Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 059 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 515 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Tobaken 2 och 3 belägna på Södermalm med därpå uppförda 5 st byggnader med 216 lägenheter och 5 kommersiella lokaler.

Byggnaderna är uppförda 1997. Inflyttning skedde mellan september 1997 och mars 1998.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägg har tecknats kollektivt av föreningen.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026 med en årlig avgäld på 2 197 tkr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
13	71	83	37	12	0	216

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	MC-platser
0	4	89	5

Total tomtarea 9 949 m²

Total bostadsarea 17 902m²

Total lokalarea 335 m²

Garagen har en taxerad yta på 1365 m²

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 574 tkr och planerat underhåll för 579 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Det pågår ett arbete med att omarbete hela underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Föreningslokal, styrelseexpeditionen	152 072
Fasader	161 305
Lekplats m m	265 418

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader	2025-2026	Se mer under avsnittet ”Styrelsens ord”

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Grebell	Ordförande	2025
Sven-Erik Åberg	Vice ordförande	2024
Dan Lindqvist	Ledamot	2025
Sigbrit Wolgast	Ledamot	2025
Hans Hemström	Ledamot	2024
Tora Thorslund	Ledamot	2024
Thomas Nylén	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen till 26 maj

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annelie Norrby	Suppleant	2024
Michèle Rådén	Suppleant	2024
Yvonne Sedin Blank	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen till 26 maj

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB, Joakim Mattsson	Revisor	2024
Johan Östberg	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB	2024
Ann Hercules	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har beslut tagits på två stämmor att Föreningen ska lämna Riksbyggen.

P g a detta har föreningen bytt namn (firma) från Riksbyggen Bostadsrättsförening Hammarby strand till Bostadsrättsförening Hammarby strand.

Nya stadgar och nytt namn registerades hos Bolagsverket 2023-05-26.

Ny förvaltare för teknisk förvaltning är Fastkon AB och för ekonomisk förvaltning HSB.

Under året har styrelsen via jurist hanterat en tvist som nu är löst. Se vidare "Styrelsens ord".

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 329 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 326 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2023-08-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	17 765	17 435	17 428	17 429	17 463
Resultat efter finansiella poster	-2 544	-1 738	2 483	-502	-1 530
Soliditet %	56	56	55	54	54
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	904	886	886	886	886
Driftkostnader, kr/m ²	595	611	578	706	767
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	563	494	481	442	425
Ränta, kr/m ²	120	48	56	69	74
Lån, kr/m ²	6 506	6 558	6 869	7 161	7 214

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	140 131 000	888 603	8 066 163	8 513 628	-1 738 480
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 738 480	1 738 480
Reservering underhållsfond			2 451 000	-2 451 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-578 795	578 795	
Årets resultat					-2 543 693
Vid årets slut	140 131 000	888 603	9 938 368	4 902 943	-2 543 693

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 775 148
Årets resultat	-2 543 693
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 451 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	578 795
Summa	2 359 251

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

2 359 251

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 765 751	17 435 293
Övriga rörelseintäkter	Not 3	218 428	76 807
Summa rörelseintäkter		17 984 179	17 512 100
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader (se spec sid.3)		-578 795	-2 115 916
Driftskostnader	Not 4	-10 273 926	-9 017 901
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 320 761	-1 053 651
Personalkostnader	Not 6	-438 581	-411 078
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 059 172	-6 059 172
Summa rörelsekostnader		-18 671 235	-18 657 718
Rörelseresultat		-687 056	-1 145 618
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	44 720	214 656
Ränteintäkter		283 476	59 481
Räntekostnader		-2 184 832	-866 999
Summa finansiella poster		-1 856 636	-592 862
Resultat efter finansiella poster		-2 543 693	-1 738 480
Årets resultat		-2 543 693	-1 738 480

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	255 057 923	261 117 095
Summa materiella anläggningstillgångar		255 057 923	261 117 095
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	2 236 000	2 236 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 236 000	2 236 000
Summa anläggningstillgångar		257 293 923	263 353 095
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	800
Övriga fordringar	Not 11	1 398 238	72 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 177 603	990 260
Summa kortfristiga fordringar		2 575 841	1 063 757
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	15 812 031	14 393 229
Summa kassa och bank		15 812 031	14 393 229
Summa omsättningstillgångar		18 387 872	15 456 986
Summa tillgångar		275 681 795	278 810 081

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	141 019 603	141 019 603	
Fond för yttre underhåll	9 938 367	8 066 163	
Summa bundet eget kapital	150 957 970	149 085 766	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 902 944	8 513 628	
Årets resultat	-2 543 693	-1 738 480	
Summa fritt eget kapital	2 359 251	6 775 148	
Summa eget kapital	153 317 222	155 860 914	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	59 859 894	51 836 773
Summa långfristiga skulder		59 859 894	51 836 773
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	58 785 782	67 769 141
Leverantörsskulder		978 917	903 715
Skatteskulder		47 732	33 472
Övriga skulder	Not 15	380 869	311 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 311 379	2 094 215
Summa kortfristiga skulder		62 504 679	71 112 394
Summa eget kapital och skulder	275 681 795	278 810 081	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 543 693	-1 738 480
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	6 059 172	6 059 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 515 480	4 320 693
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 512 084	-600 368
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	522 100	483 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 525 496	4 203 658
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-1 850 875
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 1 850 875
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 106 694	-5 660 956
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 106 694	-5 660 956
Årets kassaflöde	1 418 802	-3 308 173
Likvidamedel vid årets början	14 393 229	17 701 403
Likvidamedel vid årets slut	15 812 031	14 393 229
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Byggnad	Årlig avskrivnings %	Återstående tid år
Stomme och stomkompletteringar	1,00%	103
Stammar	3,50%	29
Värme (energi)	11,80%	8
Styr och regler	7,45%	13
Tak	4,00%	24
Fönster	4,24%	23
Balkonger	7,36%	14
Elinstallationer	4,27%	23
Hissar	5,36%	19

Samtliga avskrivningar är linjära.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	16 093 548	15 828 594
Hyror, lokaler	663 574	609 068
Hyror, garage	984 916	972 947
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 248	-1 248
Bränsleavgifter, lokaler	24 961	25 932
Summa nettoomsättning	17 765 751	17 435 293

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Balkongunderhåll	2 564	2 564
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	51 787	50 609
Elstöd	154 277	0
Övriga rörelseintäkter	9 800	23 634
Summa övriga rörelseintäkter	218 428	76 807

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Reparationer (av beloppet utgör 770 tkr kostnader för vattenskador)	-1 573 739	-847 274
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-491 934	-476 814
Tomträttsavgäld	-2 197 100	-2 197 100
Försäkringspremier	-311 909	-264 823
Kabel- och digital-TV	-581 614	-568 205
Återbäring från Riksbyggen	7 100	10 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-29 603	-9 119
Serviceavtal	-43 133	-36 255
Obligatoriska besiktningar	-31 363	-25 872
Snö- och halkbekämpning	-35 116	-59 683
Avflyttningskontroller	-29 463	-9 769
Förbrukningsmaterial	-74 156	-48 701
Vatten	-507 032	-415 847
Fastighetsel	-635 449	-511 733
Uppvärmning	-2 470 432	-2 347 841
Sophantering och återvinning	-551 676	-523 321
Inre och yttre skötsel	-717 309	-686 444
Summa driftskostnader	-10 273 926	-9 017 901

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-731 236	-719 932
Arvode, yrkesrevisorer	-19 800	-30 075
Övriga förvaltningskostnader	-86 142	-40 228
Inkasso	-410	-237
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 135	-28 777
Telefon	-36 807	-34 932
Medlems- och föreningsavgifter	-10 580	-21 230
Konsultarvoden (upprättade av underhållsplan, upphandling ny förvaltning)	-193 362	-5 000
Bankkostnader	-4 779	-3 825
Advokat och rättegångskostnader (se styrelsens ord)	-213 510	-146 300
Övriga externa kostnader	0	-23 115
Summa övriga externa kostnader	-1 320 761	-1 053 651

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Styrelsearvoden	-174 200	-170 770
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-229 328	-172 500
Sociala kostnader	-35 053	-67 808
Summa personalkostnader	-438 581	-411 078

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-6 059 172	-6 059 172
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-6 059 172	-6 059 172

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen.	44 720	214 656
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	44 720	214 656

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	312 486 879	310 636 004
Årets anskaffningar		
Byggnader, tak	0	1 850 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	312 486 879	312 486 879

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-51 369 784	-42 980 842
	-51 369 784	-42 980 842
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-6 059 172	-6 059 172
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-57 428 957	-51 369 784
Restvärde enligt plan vid årets slut	255 057 923	261 117 095

Taxeringsvärden

Bostäder	927 000 000	927 000 000
Lokaler	14 871 000	14 871 000
Totalt taxeringsvärde	941 871 000	941 871 000
<i>varav byggnader</i>	<i>379 999 000</i>	<i>379 999 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>561 872 000</i>	<i>561 872 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
4 472 andelar i Riksbyggen á 500 kronor. (Andelarna återbetalas 2024)	2 236 000	2 236 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 236 000	2 236 000

Not 11 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	73 689	72 697
Andra kortfristiga fordringar – <i>Avräkningskonto HSB</i>	1 324 549	0
Summa övriga fordringar	1 398 238	72 697

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	184 456	47 199
Förutbetalda försäkringspremier	107 865	96 179
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 240	57 298
Förutbetald renhållning	21 042	20 200
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 207	10 267
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 750	26 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 676	0
Förutbetald tomträttsavgäld	732 367	732 367
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 177 603	990 260

Not 13 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel, SBAB (obundet 3,25%)	1 541 111	12 446 853
Transaktionskonto, Swedbank	2 260 920	1 936 376
Fasträntekonto, Swedbank (bundet till 2023-09-18 3,61%)	7 000 000	0
Fasträntekonto, Swedbank (bundet till 2024-02-22, 3,17%)	5 000 000	0
Summa kassa och bank	15 812 031	14 393 229

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	118 645 676	119 605 914
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-792 264	-645 808
Nästa års omsättning av lån	-57 993 518	-67 123 333
Långfristig skuld vid årets slut	59 859 894	51 836 773

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK *)	4,40%	2023-11-28	8 990 156,00	0,00	0,00	8 990 156,00
SBAB *)	4,72%	2024-01-12	4 929 664,00	0,00	23 966,00	4 905 698,00
NORDEA	0,59%	2023-02-15	23 075 026,00	-23 075 026,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,86%	2025-02-25	0	23 075 026,00	0,00	23 075 026,00
NORDEA	0,37%	2023-02-16	14 499 879,00	-14 499 879,00	0,00	0,00
SWEDBANK *)	4,03%	2024-02-23	0	14 499 879,00	290 464,00	14 209 415,00
SWEDBANK *)	4,40%	2023-11-28	15 128 608,00	0,00	0,00	15 128 608,00
SBAB *)	0,83%	2023-10-11	9 759 641,00	0,00	0,00	9 759 641,00
SBAB *)	1,30%	2024-03-08	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	0,62%	2024-10-25	10 529 974,00	0,00	213 808,00	10 316 166,00
NORDEA	0,69%	2025-11-19	17 692 966,00	0,00	432 000,00	17 260 966,00
NORDEA	0,79%	2026-03-18	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			119 605 914	0,00	960 238,00	118 645 676,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 792 264 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste även redovisa lån som har omsättning kommande verksamhetsår som kortfristiga skulder. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

*)Lånen sätts om nästa verksamhetsår och redovisas om kortfristiga skulder.

Not 15 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Mottagna depositioner (för lokaler)	329 897	258 578
Skuld sociala avgifter och skatter	37 526	40 912
Oidentifierad inbetalning (reglerad kommande år)	13 446	12 361
Summa övriga skulder	380 869	311 851

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	123 067	85 586
Upplupna driftskostnader	69 311	64 761
Upplupna elkostnader	34 053	29 003
Upplupna vattenavgifter	89 000	71 829
Upplupna värmekostnader	104 042	93 978
Upplupna kostnader för renhållning	25 000	24 022
Upplupna revisionsarvoden	26 000	31 200
Upplupna styrelsearvoden	193 550	211 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231 165	75 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 319 381	1 407 836
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 311 379	2 094 215

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	175 556 000	175 556 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2023-

Christina Grebell

Sven-Erik Åberg

Tora Thorslund

Hans Hemström

Sigbrit Wolgast

Dan Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

BoRevision AB

Joakim Mattsson
Extern revisor

Johan Östberg
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TORA THORSLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 19740923xxxx

IP: 213.136.xxx.xxx

2023-12-08 08:48:22 UTC



SVEN-ERIK ÅBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19481223xxxx

IP: 84.246.xxx.xxx

2023-12-08 10:25:45 UTC



Ingrid Christina Grebell

Styrelseordförande

Serienummer: 19430219xxxx

IP: 84.246.xxx.xxx

2023-12-08 15:25:03 UTC



Sigbrit Wolgast

Styrelseledamot

Serienummer: 19540602xxxx

IP: 84.246.xxx.xxx

2023-12-10 13:48:07 UTC



Dan Anders Lindqvist

Styrelseledamot

Serienummer: 19530222xxxx

IP: 84.246.xxx.xxx

2023-12-11 19:18:01 UTC



Hans Olov Hemström

Styrelseledamot

Serienummer: 19480312xxxx

IP: 84.246.xxx.xxx

2023-12-12 11:06:35 UTC



Penneo dokumentnyckel: OJJ4D-Y7BX3-0KF42-5FJAK-PF755-SWILH

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johan Östberg

Internrevisor

Serienummer: 19641103xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-12-13 07:43:42 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 52.166.xxx.xxx

2023-12-13 08:13:28 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hammarby Strand, org.nr. 716420-4724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hammarby Strand för räkenskapsåret 1 september 2022 - 31 augusti 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 augusti 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 förtroendevalda 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 Brf Hammarby Strand för räkenskapsåret 1 september 2022 - 31 augusti 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 överträdelser 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Johan Östberg
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johan Östberg

Internrevisor

Serienummer: 19641103xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-12-13 11:30:15 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 52.166.xxx.xxx

2023-12-13 12:16:27 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



Styrelsens ord

Verksamhetsåret som gått 22-09-01 – 23-08-31

Det gångna verksamhetsåret har varit ett ovanligt intensivt år med tanke på omdaning till egen bostadsrättsförening. Vilket innebar namnbyte och nya stadgar. Detta har tagit mycket tid och arbete för Styrelsen bl.a. att få det juridiskt riktigt.

Vid omröstningen av propositionen vid årsstämman den 23 februari 2023 blev resultatet majoritet för ”ja till att bli en egen förening”.

Den 3 maj genomfördes den extra stämman och förslaget gick igenom med stor majoritet, endast fyra medlemmar röstade nej.

Planerade styrelsemöten och tekniska möten har genomförts enligt plan förutom att maj's styrelsemöte blev inställt p.g.a. för många frånvarande. Förutom dessa möten har styrelsen deltagit i ett mycket stort antal extra möten med bl.a. entreprenörer, hantverkare m.fl.

När vi blev en egen förening måste vi skapa en egen underhållsplan. Vid årsbesiktningen av fastigheterna uppdagades att många poster saknades. Arbetet med ny plan påbörjades under verksamhetsåret, vi införskaffade ett modernt program för fastighetsunderhåll. Detta har gjort att vi själva administrerar underhållsplanen och kan skräddarsy den för vår förening. Se vidare Ny underhållsplan i Verksamhetsåret som kommer.

Twisten som Styrelsen har haft sen 2019 med en lägenhetsinnehavare blev äntligen klar. Ärendet gick hela vägen ända upp till Högsta Domstolen. Föreningen vann tvisten vilket gör att vi får tillbaka rättegångskostnaden och i princip alla utlägg. Efter verkställd dom äger Kronofogden ärendet. Avhysning skedde genom Kronofogdens försorg i augusti 2023.

Föreningen har genomfört viktiga projekt såsom:

- Ekonomi
- Omställning till egen bostadsrättsförening samt ändring av stadgarna
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Fasadutredning/fasadmålning
- Balkongräckenas överliggare
- Trädgård
- Solcellspaneler
- Återvinning värme från avloppsvatten/frånluftsventilation
- Sortering av matavfall
- Stamspolningar
- Gemensamma aktiviteter, (Julgranständning, föreningsdag)

Ekonomi

Under verksamhetsåret har utöver den obligatoriska amorteringen även amorterats av ett lån på ca 5 miljoner från föreningens lånestock. Styrelsen har också som vanligt ställt flera banker mot varandra för att se vilken ränta som varit fördelaktigast. I nuvarande räntesatsläge har styrelsen valt ”rörlig” ränta i väntan på stabilare världsläge.

Vid budgetarbetet i juni beslutades att *årsavgifterna* behövdes höjas med ytterligare 4 procent fr.o.m. 1 augusti 2023. Detta p.g.a. de höjda räntorna och med tanke på att ta höjd för tomträttsavgälden 2026.

Omställning till egen bostadsrättsförening

Den 26 maj 2023 kom godkänt beslut från Bolagsverket att vi är en egen förening med nya namnet Brf Hammarby Strand (ej ”Riksbyggen Brf Hammarby Strand”).

Styrelsen anlidade en konsult i bostadsekonomi för att få hjälp med att finna en ny ekonomisk förvaltning. Rådgivaren hade fyra företag till förslag och efter flera möten med resp anbudsgivare fastnade styrelsen för HSB ekonomiska förvaltning, (dock ej som medlemmar) och skrev avtal med HSB.

Som teknisk förvaltare har styrelsen valt Dag Näslund FastKon. Dag Näslund har 40 års erfarenhet i branschen och Styrelsen har arbetat med Dag Näslund ända sedan 2008. Dag Näslund är mycket välbekant med våra fastigheter.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Äntligen fick vi OVK som påbörjades 2019 slutförd och godkänd. OVK ska genomföras vart 6:e år för lägenheter och vart 3:e år för uthyrningslokaler.

Fasadutredning/fasadmålning

Som Styrelsen informerade om tidigare har kostnader för varor och tjänster stigit p.g.a. höga räntor. Vi genomförde även i år en extra besiktning på våra fasader. Besiktningen visade att även detta verksamhetsår kan vi skjuta på den stora fasadmålningen. Under året har skador som uppdragats lappats och lagats.

Balkongräckenas överliggare

Tyvärr så får vi upprepa vad vi skrev i förra årets ”Styrelsens ord”.

Trots alla påminnelser om bostadsrättsinnehavarens skyldighet att underhålla överliggarna på balkongräcket, finns det fortfarande de som inte har åtgärdat överliggarna. Styrelsen vill påpeka att ju längre man väntar med underhållet ju dyrare blir det. Vid försäljning av lägenhet skall en avflyttningskontroll beställas och genomföras. I kontrollen uppges vilken status överliggarna har och protokollet sänds till säljare och köpare.

Att ta bort överliggarna eller måla dessa är inte godkänt varken av kommunen eller föreningen.

Trädgård

För att hålla nere kostnaderna så har endast växtligheten (träd och buskar) beskurits och föryngrats där så varit tvunget. Cykelpollare där det saknades har satts upp.

Det kom till Styrelsens kännedom att lekplatsens gungställning med gungor var en säkerhetsrisk. Gungorna togs bort omedelbart. Nya gungor med säkerhetsmatta under har monterats och installerats. Barnen blev lyckliga och glada.

Solcellspaneler

Motionen som inkom till årsstämman 2023 att styrelsen skulle undersöka kostnader för att eventuellt sätta upp solceller på fastigheten, godtogs av stämman. Styrelsen har skjutit på frågan p.g.a. det osäkra ekonomiska läget i världen (ränteläget och höjda kostnader).

Återvinning värme från avloppsvatten/frånluftsventilation

Under verksamhetsåret har inte styrelsen haft någon möjlighet att undersöka återvinningen, p.g.a. hög arbetsbelastning.

Sortering av matavfall

Sortering av hushållsmatavfall blev obligatoriskt i Stockholm under verksamhetsåret.

Bostadsrättsföreningar med sopsug blev undantagna tills vidare. Våra sopedkast är förberedda sedan 1997-98 (byggåret) för sopseparering. Tyvärr så har fortfarande inte Stockholms stads lyckats lösa den centrala separeringen.

Stamspolningar

Ingen stamspolning under verksamhetsåret är genomförd, se ”året som kommer”.

Gemensamma aktiviteter, (Julgranständning, föreningsdag)

Julgranständningen genomfördes på sedvanligt vis.

Styrelsen beslutade att lägga föreningsdagen på hösten i stället för sedvanligt på våren, detta med tanke på allt extra arbete som krävdes för att bli egen bostadsrättsförening.

Verksamhetsplan för kommande år (23-09-01—24-08-31)

Vi är nu en egen förening vilket innebär att vi har nya rutiner att anpassa oss till. Omställningen har gjort att det har blivit och kommer att bli ett betydande merarbete för styrelsen. Vi har nya rutiner och nya verktyg med ekonomiska förvaltningen. Vi tecknar fortfarande nya ramavtal med alla de entreprenörer som krävs för att sköta vårt tekniska underhåll.

I tvisten som Styrelsen har haft med en lägenhetsinnehavare har Högsta Domstolen ålagt Kronofogden att lägenheten ska försäljas på exekutiv auktion i november.

Nedanstående punkter är vårt fokus under kommande verksamhetsår:

- Ekonomi
- Ny underhållsplan
- OVK för hyreslokal
- Fasadutredning/fasadmålning
- Balkongräckenas överliggare
- Trädgård
- Solcellspaneler
- Återvinning värme från avloppsvatten/frånluftsventilation
- Sortering av matavfall
- Stampolning

Ekonomi

Det som påverkar vår ekonomi är osäkerheten rörande ränteläget, inflationen, el-, värme-, vatten och fastighetens underhållskostnad. Vi behöver även förbereda oss för kommande kostnadshöjning av tomträttsavgälden.

Ovanstående innebär att det kan bli aktuellt med ytterligare en höjning av årsavgiften under verksamhetsåret.

Ny underhållsplan

Under verksamhetsåret fortsätter arbetet med att färdigställa vår nya underhållsplan.

Vår underhållsplan spänner över ca 50 år omfattar ca 1000 åtgärder fördelade över hela föreningen. Varje åtgärd måste kostnadsberäknas och tid-planeras under hela perioden som sträcker sig från 2022 - 2072. Underhållsplanen är underlag till bokslutet (avskrivning).

OVK för hyreslokal

Vår nya tekniska förvaltare informerade oss om att OVK för hyreslokaler ska ske vart 3:e år. Under verksamhetsåret kommer därför OVK för lokalerna ske.

Fasadutredning/fasadmålning

Vid besiktningen framkom att även under det kommande året kan vi skjuta på fasadmålningen. Nästa besiktning kommer att genomföras våren/sommaren 2024. Tills vidare kommer vi att fortsätta med att lappa och laga där det behövs, så att inte våra fasader blir förstörda. Önskvärt är att om någon medlem ser skador, meddela detta till Styrelsen via mail och helst med foto.

Balkongräckenas överliggare

Fortfarande gäller att ansvaret/underhållet åligger *bostadsrättsinnehavaren*. Se året som gått.

Trädgård

Nytt trä-däck (bredvid rutschbanan) måste läggas. Vissa trädgårdsmöbler är trasiga och måste bytas ut. Barnens lekhus är i behov av renovering. Eventuellt måste något träd som står för nära fasaden, tas bort.

Solcellspaneler

Styrelsens intention är att kunna påbörja undersökningen av ämnet under året som kommer.

Återvinning värme från avloppsvatten/frånluftsventilation

Även i denna fråga är Styrelsens intention att kunna påbörja undersökning under verksamhetsåret.

Sortering av matavfall

Samtliga fastigheter i kvarteret Persikan ansluts till Hammarby Sopsug samfällighet.

Vi väntar på att Stockholm Stad ska bli klara med hur den centrala separeringen (matavfall/övrigt) ska gå till.

Alternativ 1: Vi använder olika sopnedkast för **matavfall** och **övrigt**.

Den centrala "sug-enheten" separerar falangerna genom att suga en fraktion i taget.

Alternativ 2: Vi använder olikfärgade påsar för **matavfall** och **övrigt** i alla sopnedkast.

Den centrala "sug-enheten" separerar falangerna genom att optisk detektera färgen på påsarna.

Vårt system kan användas till båda alternativen utan ombyggnad hos oss.

Övrigt: Vi är ansvariga för att affärslokalernas soprum görs om så att varje lokal har två separata kärl (matavfall/övrigt).

Stamspolning

Under kommande verksamhetsår ska stamspolningen genomföras i hela föreningen, gäller alla lägenheter, affärslokaler, gemensamma utrymmen och dagvattenbrunnarna på gården.

Med vänlig hälsning

Styrelsen

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Hammarby Strand

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.