



Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Brf Hammarby Strand
716420-4724





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Hammarby Strand med säte i Stockholm org.nr. 716420-4724 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-05-26.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
99-3020-1 Tobaken 2	Stockholms Kommun	10 år	2026-04-01	1997
99-3020-2 Tobaken 3	Stockholms Kommun	10 år	2026-04-01	1998

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	Extra förråd	103
4	lokaler (hyresrätt)	275
89	garageplatser	1 365
216	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 902
Totalt 333 objekt		19 645

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 71 st 2 rok, 83 st 3 rok, 37 st 4 rok, 12 st 5 rok.

Styrelsens sammanställning

Namn	Roll	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Grebell	Ordförande	2025
Sven Eric Åberg	Vice ordförande	2026
Dan Lindqvist	Ledamot	2025
Sigbrit Wolgast	Ledamot	2025
Hans Hemström	Ledamot	2026
Michéle Rådèn	Ledamot	2026
Tora Thorslund	Suppleant	2025
Annelie Norrby	Suppleant	2025

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Dan Lindqvist, Christina Grebell och Sigbrit Wolgast.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Grebell, Sven Eric Åberg, Dan Lindqvist, Hans Hemström, Sigbrit Wolgast och Michéle Rådèn.

Revisorer: Johan Östberg som förtroendevald revisor och Ann Hercules som förtroendevald revisorssuppleant. Ordinarie revisor: Kungsbron BoRevision i Sverige AB.

Valberedningen har varit Alexander Raoufinia (sammankallande), Ulrika Simunde och Hans Malmqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-21. På stämman deltog 78 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Se Styrelsens ord (finns efter Revisionsberättelsen)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåts och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 325 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 327.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	208	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 453	6 506	6 558	6 869	7 161
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 574	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	229	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	937	904	886	886	886
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 038	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	18 595	17 765	17 435	17 428	17 429
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 739	-2 544	-1 738	2 483	-502
Soliditet, %	55	56	56	55	54

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen redovisar ett underskott på 3 739 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 6 059 tkr, dessa påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har ett positivt kassaflöde. Styrelsen följer noga ekonomin och vidtar nödvändiga förändringar av avgifterna.

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

I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

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

. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	140 131 000	0	0	140 131 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	888 603	0	0	888 603
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 938 367	0	980 631	10 918 998
S:a bundet eget kapital, kr	150 957 970	0	980 631	151 938 601
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 902 944	-2 543 693	-980 631	1 378 620
Årets resultat, kr	-2 543 693	2 543 693	-3 737 787	-3 738 787
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 359 251	0	-4 718 418	-2 360 167
S:a eget kapital, kr	153 317 221	0	-3 737 787	149 578 434

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 451 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 470 369kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 359 251
Årets resultat, kr	-3 738 787
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 379 536

Stämman föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 451 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 470 369
Balanseras i ny räkning, kr	-2 360 167

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

RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	18 595 489	17 817 538
Övriga rörelseintäkter	Not 3	341 010	166 641
Summa Rörelseintäkter		18 936 499	17 984 179
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 972 494	-10 931 006
Övriga externa kostnader	Not 5	-541 302	-658 901
Personalkostnader	Not 6	-334 891	-438 581
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 059 173	-6 059 172
Underhållskostnader	Not 8	-1 470 369	-578 795
Summa Rörelsekostnader		-19 378 229	-18 666 456
Rörelseresultat		-441 731	-682 277
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		315 876	328 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 612 932	-2 189 611
Summa Finansiella poster		-3 297 057	-1 861 416
Resultat efter finansiella poster		-3 738 787	-2 543 693
Resultat före skatt		-3 738 787	-2 543 693
Årets resultat		-3 738 787	-2 543 693

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 248 998 750 255 057 923

Summa Materiella anläggningstillgångar

248 998 750 255 057 923

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga fordringar

0 2 236 000

Summa Finansiella anläggningstillgångar

0 2 236 000

Summa Anläggningstillgångar

248 998 750 257 293 923

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

31 734 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 3 635 283 1 398 238

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 1 252 738 1 177 603

Summa Kortfristiga fordringar

4 919 756 2 575 841

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 16 844 680 15 812 031

Summa Kassa och bank

16 844 680 15 812 031

Summa Omsättningstillgångar

21 764 436 18 387 872

Summa Tillgångar

270 763 185 275 681 795

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	141 019 603	141 019 603
Fond för yttre underhåll	10 918 998	9 938 367
Summa Bundet eget kapital	151 938 601	150 957 970

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	1 378 620	4 902 944
Årets resultat	-3 738 787	-2 543 693
Summa Ansamlad förlust	-2 360 167	2 359 251

Summa Eget kapital

149 578 434 **153 317 222**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	26 396 966	59 859 894
Summa Långfristiga skulder		26 396 966	59 859 894

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		91 288 955	58 785 782
Leverantörsskulder		927 304	978 917
Skatteskulder		40 353	47 732
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	454 160	380 869
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 077 013	2 311 379
Summa Kortfristiga skulder		94 787 785	62 504 679

Summa Skulder

121 184 751 **122 364 573**

Summa Eget kapital och skulder

270 763 185 **275 681 795**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-441 731	-687 056
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 059 173	6 059 172
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 059 173	6 059 172
Erhållen ränta	119 003	283 476
Erlagd ränta	-3 545 469	-2 184 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 426 466	3 470 760
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 274 323	-1 512 084
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-287 530	522 100
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 986 793	-989 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 177 769	2 480 776
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	44 720
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	44 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-959 755	-1 106 694
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-959 755	-1 106 694
Årets kassaflöde	3 218 015	1 418 802
Likvida medel vid årets början	17 136 580	0
Likvida medel vid årets slut	20 354 595	17 136 580

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).
- Då skifte skett av ekonomisk förvaltare så kan jämförbarheten mellan åren påverkas.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	16 771 558	16 093 548
	Hyror lokaler	555 551	663 574
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 041 521	984 916
	Hyror förbrukningsbaserad	20 855	24 961
	Hyror övrigt	46 893	0
	Övriga primära intäkter	164 673	51 787
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	18 601 051	17 818 786
	Hysesbortfall	-5 562	-1 248
	<i>Summa</i>	-5 562	-1 248
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	18 595 489	17 817 538
		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	10 971	0
	Övriga sekundära intäkter	330 039	166 641
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	341 010	166 641
		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-806 821	-767 805
	Snö och halk-bekämpning	-126 198	-35 116
	Reparationer	-562 252	-816 008
	Planerat underhåll	0	-41 602
	Försäringsskador	-400 049	-769 730
	EI	-657 622	-635 449
	Uppvärmning	-2 867 505	-2 470 432
	Vatten	-658 301	-507 032
	Sophämtning	-915 551	-551 676
	Fastighetsförsäkring	-415 296	-311 909
	Kabel-TV och bredband	-583 168	-581 614
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-491 834	-491 934
	Förvaltningsavtalskostnader	-273 239	-731 236
	Tomträttsavgäld	-2 197 100	-2 197 100
	Övriga driftkostnader	-17 558	-22 362
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 972 494	-10 931 006

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-63 389	-74 156
	Administrationskostnader	-249 716	-274 861
	Extern revision	-28 750	-19 800
	Konsultkostnader	-71 688	-193 362
	Medlemsavgifter	0	-10 580
	Föreningsverksamhet	-62 727	0
	Övriga förvaltningskostnader	-65 033	-86 142
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-541 302	-658 901
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 450	0
	Övriga arvoden	-206 400	-403 528
	Löner och övriga ersättningar	-57 178	0
	Sociala avgifter	-63 863	-35 053
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-334 891	-438 581
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-6 059 173	-6 059 172
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-6 059 173	-6 059 172
Not 8	Underhållskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Underhållskostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	0
	Övriga rörelsekostnader	-1 470 369	-578 795
	<i>Summa Underhållskostnader</i>	-1 470 369	-578 795

Not 9	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	312 486 879	312 486 879
	Årets investeringar	0	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	312 486 879	312 486 879
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-57 428 957	-51 369 784
	Årets avskrivningar	-6 059 173	-6 059 172
	Återförda avskrivningar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-63 488 130	-57 428 956
	Utgående redovisat värde	248 998 750	255 057 923
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	370 000 000	370 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 999 000	9 999 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	557 000 000	557 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 872 000	4 872 000
	Summa	941 871 000	941 871 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	175 556 000	175 556 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	175 556 000	175 556 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 509 915	1 324 549
	Övriga fordringar	125 368	73 689
	Summa Övriga fordringar	3 635 283	1 398 238
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	196 873	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 055 866	1 177 603
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 252 739	1 177 603

Not 12	Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	10 000	10 000
	Bankkonto 1	0	2 260 920
	Bankkonto 2	8 613 430	1 541 111
	Bankkonto 3	7 397 177	12 000 000
	Bankkonto 4	824 073	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	16 844 680	15 812 031

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
		<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SBAB	4,36%	2025-03-10
	SBAB	4,61%	2025-01-13
	Swedbank	3,7%	2024-11-28
	Nordea	0,69%	2025-11-19
	Nordea	4,18%	2024-10-11
	Nordea	0,79%	2026-03-18
	Swedbank	3,84%	2024-11-28
	Swedbank	3,86%	2025-02-25
	Swedbank	0,62%	2024-10-25
	Swedbank	3,7%	2024-11-28
		117 685 921	961 896

Långfristig del	26 396 966
Nästa års amortering av långfristig skuld	432 000
Lån som ska konverteras inom ett år	90 856 955
Kortfristig del	91 288 955
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	961 896
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 847 584
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,91%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	330 215	329 897
	Källskatt	45 250	37 526
	Övriga kortfristiga skulder	78 695	13 446
	<i>Summa Övriga skulder</i>	454 160	380 869

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 488 595	1 319 381
	Upplupna räntekostnader	190 529	123 067
	Övriga upplupna kostnader	397 889	868 931
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 077 013	2 311 379

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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."

Sigbrit Wolgast

Styrelseledamot

Serienummer: 3ffa885c33370e[...]e469115038fa0

IP: 147.186.xxx.xxx

2024-12-17 10:32:55 UTC



Dan Anders Lindqvist

Styrelseledamot

Serienummer: babb35b0e20ff2[...]7bac2d07c058b

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-12-17 12:21:08 UTC



SVEN-ERIK ÅBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 8526417a38e9a6[...]6731c5b1e29e1

IP: 84.246.xxx.xxx

2024-12-17 13:46:11 UTC



Hans Olov Hemström

Styrelseledamot

Serienummer: d8c189db8024ef[...]5d5d4376cb1bc

IP: 84.246.xxx.xxx

2024-12-18 10:35:23 UTC



MICHÈLE RÅDÉN

Styrelseledamot

Serienummer: f9ac57635a17c2[...]95fcd5573d4c8

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-12-19 12:22:25 UTC



Ingrid Christina Grebell

Ordförande

Serienummer: 74a93654216b5c[...]2eaed52705cf4

IP: 84.246.xxx.xxx

2024-12-19 12:31:29 UTC



Penneo dokumentnyckel: ANBSE-W18SC-EWWN2-D2NEF-AM5JE-L5P5B

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

Revisor

Serienummer: d079f2a0a8daab[...]b87449898f376

IP: 84.246.xxx.xxx

2024-12-19 13:47:58 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 46.39.xxx.xxx

2024-12-20 07:26:16 UTC



Penneo dokumentnyckel: ANBSE-W18SC-EWWN2-D2NEF-AM5JE-L5P5B

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 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. 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 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 Kungsbron Borevision AB s 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. Risker 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 2023-09-01 - 2024-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB s 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, viktiga 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
Kungsbron Borevision 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

Revisor

Serienummer: d079f2a0a8daab[...]b87449898f376

IP: 84.246.xxx.xxx

2024-12-19 13:47:58 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 46.39.xxx.xxx

2024-12-20 07:26:16 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>



Styrelsens ord

Verksamhetsåret som gått 23-09-01 – 24-08-31

Första året som egen förening har inneburit många nya rutiner och arbetsätt. Vilket har inneburit en betydligt högre arbetsbelastning för Styrelsen.

Avgifterna höjdes med 6 procent på lägenheterna, garagen och extra förråden. Tvisten som Styrelsen hade med en lägenhetsinnehavare resulterade i att föreningen fick tillbaka samtliga kostnader och att lägenhetsinnehavaren blev avhyst av Kronofogden. Lägenheten såldes på exekutiv auktion.

Nedanstående punkter har varit styrelsens fokus under året

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

Ekonomi

Det som väsentligen påverkat vår ekonomi under året var det osäkra ränteläget samt stigande kostnader för el-, värme-, vatten och fastighetens underhåll. Vi behövde även förbereda oss för kommande kostnadshöjning av tomträttsavgälden.

Ovanstående innebar att årsavgiften höjdes under verksamhetsåret.

Ny underhållsplan

Under verksamhetsåret implementerades vår nya underhållsplan. Den har visat sig vara ett utmärkt stöd och verktyg i alla de beslut som styrelsen behövde fatta, kort- såväl som långsiktigt avseende underhållsarbetet.

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 fram till 2072. Underhållsplanen är underlag till bokslutet (avskrivning).

OVK för affärslokaler

Under verksamhetsåret som gått har OVK genomförts för affärslokalerna. Två av fyra lokaler blev godkända.

Fasadutredning/fasadmålning

Besiktning av fasaderna är gjord. Resultatet visade att fasaderna fortfarande är i relativt gott skick. Där behovet fanns har utförts lagningar.

Balkongräckenas överliggare

Besiktning har gjorts och det visade sig att många fortfarande är i mycket dåligt skick.

Trädgård

Nytt trädäck (bredvid rutschbanan) har lagts om. Trasiga trädgårdsmöbler har bytts ut. Barnens lekhus har renoverats. Trädgrenar som har varit för nära fasaderna har tagits bort. Stenplattor på de ställen där de har släppt har åtgärdats för att öka personsäkerheten.

Solcellspaneler

Styrelsens intention var att påbörja undersökningen av ämnet under året men tidsbrist och ränteläget har gjort att vi ännu inte påbörjat detta.

Återvinning värme från avloppsvatten/frånluftsventilation

Styrelsens intention var att kunna påbörja undersökningen av ämnet under året men tidsbrist och ränteläget har gjort att vi ännu inte har påbörjat detta.

Sortering av matavfall

Stockholm Stad beslutade att vår förening ska sortera genom att använda gröna plastpåsar i sopsugen för matavfall.

Vi har köpt in nya kärl till affärslokalernas soprum enligt SVOA's beslut och anvisningar.

Stamspolning

I stort sett kunde Stamspolning genomföras i hela föreningen under verksamhetsåret. Dock kvarstod ca 20 lägenheter där det inte var möjligt att utföra stamspolningen.

Verksamhetsplan för kommande år (24-09-01 – 25-08-31).

Styrelsen kommer under verksamhetsåret arbeta med upphandling av ny ekonomisk förvaltning.

Fasaderna är i relativt gott skick och "lappa och lagning" kommer att fortsätta. Underhållsplanen är i fas och fungerar numer utmärkt som ett hjälpmedel/verktyg åt Styrelsen. Undercentralernas modernisering pågår.

Nedanstående punkter är Styrelsens fokus under kommande verksamhetsår:

- Ekonomi
- Tekniskt underhåll
- Balkongräckenas överliggare
- Trädgård
- Solcellspaneler
- Återvinning värme från avloppsvatten/frånluftsventilation
- Sortering av matavfall
- Säkerhet

Ekonomi

Styrelsen konstaterar, efter drygt ett år med HSB som ekonomisk förvaltning, att vi inte har fått den service och det stöd som vi har avtalat och betalat för.

De normala utmaningarna som man kan förvänta sig i en inkörningsperiod har vi haft overseende med, men situationen har inte blivit bättre utan snarare sämre. Vilket i längden inte är hållbart. Vår förening måste ha en ekonomisk förvaltning som vi kan lita på.

Därför har styrelsen beslutat att säga upp avtalet med HSB och kommer under verksamhetsåret söka efter ny ekonomisk förvaltare.

Tekniskt underhåll

Vid årets besiktning framkom att fasaderna var i gott skick. Sannolikt kan vi skjuta på fasadmålningen några år till. Detta innebär att vi även kommande verksamhetsår kommer att "lappa och laga" där det är nödvändigt för att det inte ska bli fukt/frostskador.

OVK för affärslokalerna som inte blev godkända, återstår och kommer under året att åtgärdas.

Våra undercentraler är i behov av att renoveras/moderniseras och Styrelsen fördelar detta på fyra år för att jämna ut kostnaderna över tiden.

Balkongräckenas överliggare

Vid årets besiktning noterades att flera överliggare var i dåligt skick eller saknades. Enligt gällande bygglov för våra fastigheter ska överliggare finnas på varje balkongräcke. Återigen en påminnelse att det är lägenhetsinnehavarens skyldighet att underhålla dessa. Kontroll att bristerna åtgärdas kommer att ske under året.

Trädgård

Årlig besiktning kommer som vanligt ske. Stenplattorna kommer åtgärdas där det behövs. Fortsatt uppsnygning av barnens lekplats kommer att ske.

Fortfarande kommer vi under verksamhetsåret beskära/klippa bort grenar som skaver mot fasaden.

Under verksamhetsåret påbörjas renovering av föreningens fasta trädgårdsbänkar.

Solcellspaneler

Styrelsen kommer påbörja undersökning av ämnet som stämman tidigare beslutat om. Styrelsen undersökte detta för cirka tio år sedan. Vid den tidpunkten var solcellernas höga pris och korta livslängd något som kraftigt begränsade den affärsmässiga nyttan med förslaget. Förhoppningsvis har produkterna utvecklats sedan dess.

Återvinning av värme (avloppsvatten/frånluftsventilation)

Styrelsen avser att påbörja undersökning under verksamhetsåret.

Sortering av matavfall

Enligt information från SVOA kommer vi att kunna sortera matavfall i gröna påsar i vår sopsug/sopnedkast. SVOA kommer att distribuera gröna påsar som då läggs ut i våra grovsoprum.

Säkerhet

Styrelsen har efter de senaste inbrotten beslutat att införa kameraövervakning i garaget. Dessa kommer att övervaka in-/utfart samt uppgångar till portar. Styrelsen begär in från samtliga lägenhetsinnehavare förteckning vilka brickor som är i bruk. Brickor som ej är i bruk kommer att spärras av Styrelsen.

Med vänlig hälsning

Styrelsen

BESIKTNINGS PROTOKOLL

FASTKON AB
UNDERHÅLLSPLAN
2024/2025



TID FÖR BESIKTNING: 2024-12-07. 2024-12-08
BESIKTNINGSMAN: Dag Näslund Teknisk Förvaltare
BESTÄLLARE: Brf Hammarby Strand
KONTAKTPERSON: Christina Grebell
INVÄNDIG SAMT UTVÄNDIGBESIKTNING:

	NAMN	FUNKTION	SIGNATUR
NÄRVARANDE:	Dag Näslund	TF	DN
	Sven Eric Åberg	Brf	SEÅ
	Christina Grebell	Brf	CG

BESIKTNING:: Invändigt trapphus samt utvändigt fasader, balkonger, fönster, uc, garage, källarplan etc.

ÅTKOMLIGHET: Alla utrymmen åtkomliga för besiktning.

SAMMANFATTNING: Efter att besiktning av lokaler/ytor enligt ovan utförts och utfallet landat i tre separata protokoll är sammanfattning följande, fastigheten är gott skick och underhåller har fungerat väl under året.

Kommande underhåll uppdateras efter besiktning i underhållsplanen.

FASTKON 2024-11-29
Teknisk förvaltare

Dag Näslund

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.