



Org Nr: 769602-1703

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Org.nr: 769602-1703

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tidvattnet 1 och Gattet 1 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	110	10 397
Hysesrätter	0	0
Lokaler	5	307
Parkerings- och garageplatser	38	0

Föreningens fastighet är byggd 2001 värdeår 2001.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholms stads Brandförsäkringskontor.
I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Brf Hammarby Strand är medlem i:

Samfällighetsföreningen Sickla Udde. Föreningens andel är 9,2%. Samfälligheten hanterar avtal om tömning och service av vår sopsugsanläggning. Avtal tecknat med Envac.

Sjöstadsföreningen som är en ideell förening med uppgift att tillvarata de boendes intressen i Sjöstaden. Föreningen består av 53 bostadsrättsföreningar och två SKB-kvarter. Några frågor som drivs är bland annat förbättrad trafiksäkerhet, åretruntskidåkning i Hammarby backen, kommunalisering av sopsugssystemet och valborgsmässofirande samt Sjöstadsdagen.

Hammarby Sjöstads ekonomiska förening vars målsättning är att sänka medlemmars kostnader genom att upphandla förmånliga gruppavtal t.ex. inom bredband, el-portfölj, försäkringar och hisservice.

ElectriCITY som är en innovationsplattform för att utveckla Hammarby Sjöstad. Ett överordnat mål är att driva på utvecklingen för att göra Hammarby klimatneutralt till 2030. Nås detta mål kommer Hammarby Sjöstad att vara en ledande stadsdel för hållbar utveckling såväl i Sverige som internationellt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm**Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret**

Under 2021 har den stora åtgärden och investeringen varit installation av bergvärme. Arbetet påbörjades i augusti och anläggningen kommer att driftsättas under februari 2022.

Efter att föreningen fått en större vattenläcka från taket ner i trapphus och lägenheter utmed Lugnets Allé har värmekablar bytts ut och allt fungerar. Ett utökat serviceavtal har skrivits med Rubin (Elcentralen) för tillsyn under årets kallaste månader. Trapphus och lägenheter (utom ytskikt som lägenhetsinnehavaren själv får åtgärda) har åtgärdats.

Förutom denna större vattenläcka har det varit ett par smärre läckage som behövs åtgärdas på föreningens bekostnad.

En brand uppstod i grovsoprummet när obehöriga trängt sig in. Utrymmet totalförstördes och fick återställas från grunden.

Det har varit en del problem med värmesystemet under hösten - Vår serviceentreprenör Enstar har felsökt och ett antal åtgärder har också vidtagits. Bland annat har expansionskärl och pumpjigg i undercentralen bytts ut. Eventuellt får ytterligare åtgärder göras efter årsskiftet.

Byte av inpassersystem inklusive införande av digital bokning av tvättstugor och föreningslokal har genomförts.

Vad gäller OVK så har de lägenheter som fick anmärkningar i december 2020 ombesiktigats och vid årsskiftet återstod endast en lägenhet att åtgärda för att föreningen ska kunna bli godkänd.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Värme	Driftsättning av bergvärme
2022	Ytterdörrar	Renovera, byta ut och måla om ytterdörrar
2022	Altan/balkongräcken	Byta ut ruttna balkonöverliggare
2022	Garage	Fler laddplatser i garaget

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Ventilation	Byte av fläktmotorer och nytt styrsystem 2016 då också injustering gjordes av värme och ventilation liksom OVK och energioptimering.
2017-2018	Fasader	Fasaderna renoverades 2017- 2018 .
2017-2018	Trapphus	Ommålning av trapphus
2018	Tak	Skärmtaket mot Lugnets alle byggdes om
2018	Utemiljö	Gårdarna totalrenoverades
2020	Ventilation	OVK genomfördes 4e kvartalet 2020
2020	Belysning	Samtlig fasadbelysning och entrebelysning byttes ut under året
2021	Entreer	Uppgradering av inpasseringssystem

Övriga väsentliga händelser

Två av våra kommersiella lokaler har bytt ägare. Det är Sushin och kiosken.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. Vid stämman deltog 33 medlemmar varav 26 digitalt och 7 poströster.

Extra stämma hölls 2021-05-18 angående beslut om installation av Bergvärme. 59 röstberättigade deltog 44 digitalt och 15 via poströstning.

Styrelse

Under perioden från stämman 2021-06-15 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll	Ansvar
Ravindra Parasnis	Ordförande	Fastighet- värme/ventilation
Stina Fransson Sellgren	Vice ordförande	Ekonomi
Anders Kedhammar	Ledamot	Fastighet
Anna Sanderemo	Ledamot	Mark och gårdar
Johan Tengå	Ledamot	IT/telefoni
Lena Wettren Bergström	Ledamot	Kommunikation/styrelsemail
Maria Norén	HSB-Ledamot	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stina Fransson Sellgren och Johan Tengå.

Anna Sanderemo avgår efter ett år pga flytt från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anna Sandermod, Johan Tengå, Stina Fransson Sellgren och Ravindra Parasnis.
Teckning sker två i förening.

Revisorer

Håkan Nyström	Föreningsvald ordinarie
Lennart Eklund	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Ravindra Parasnis.

Valberedning

Valberedningen består av Elinor Tiblad, Maj Pettersson och Björn Sjölund ordf.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-06-15.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet**Ekonomi**

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 180 (184) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 11 (6) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt**Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen**

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	296	287	334	289	309
Skuldsättning, kr/kvm	7 977	7 930	8 024	8 117	7 930
Räntekänslighet, %	12%	12%	12%	12%	12%
Energikostnad, kr/kvm	173	150	159	165	152
Driftskostnad, kr/kvm*	496	470	442	485	451
Årsavgift, kr/kvm	705	705	705	705	705
Totala intäkter, kr/kvm*	843	825	848	841	824

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	9 006	8 817	9 067	8 992	8 804
Resultat efter finansiella poster i tkr	168	172	452	-3 275	-2 114
Soliditet %	76%	76%	76%	76%	76%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal**Sparande till framtida underhåll och investeringar**

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		9 005 503
Rörelsekostnader	-	8 303 246
Finansiella poster	-	534 554
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		167 703
Planerat underhåll	+	393 007
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 603 003
Årets sparande		3 163 713
Årets sparande per kvm total yta		296

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	157 022 008	41 450 000	3 783 287	-4 655 391	171 705
Reservering till fond 2021			3 523 000	-3 523 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-393 007	393 007	
Balanserad i ny räkning				171 705	-171 705
Årets resultat					167 703
Belopp vid årets slut	157 022 008	41 450 000	6 913 280	-7 613 680	167 703

Avsättning till yttre underhållsfonden utgår ifrån 50 år 2021. Tidigare år utgick den ifrån en 20 års period, därav ett högre belopp till avsättning 2021. Det är en bokföringsteknisk åtgärd där man flyttar kapital mellan fritt och bundet.

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-7 613 680
Årets resultat	167 703
	-7 445 977

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 483 687
Årets resultat	167 703
Reservering till underhållsfond	-3 523 000
Ianspråktagande av underhållsfond	393 007
Summa till stämmans förfogande	-7 445 977

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-7 445 977
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 005 503	8 816 555
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 182 585	-4 502 213
Övriga externa kostnader	Not 3	-249 040	-546 713
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-268 618	-248 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 603 003	-2 631 003
Summa rörelsekostnader		-8 303 246	-7 928 417
Rörelseresultat		702 257	888 138
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	15 179	13 366
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-549 733	-729 800
Summa finansiella poster		-534 554	-716 434
Årets resultat		167 703	171 705

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	353 295 466	355 874 952
Inventarier och maskiner	Not 8	88 507	112 025
Pågående nyanläggningar	Not 9	7 122 160	0
		<u>360 506 133</u>	<u>355 986 977</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>360 506 633</u>	<u>355 987 477</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 190	6 543
Övriga fordringar	Not 11	3 264 646	5 317 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	197 583	151 763
		<u>3 463 419</u>	<u>5 475 879</u>
Kassa och bank	Not 13	2 111 407	3 600 703
Summa omsättningstillgångar		<u>5 574 826</u>	<u>9 076 582</u>
Summa tillgångar		<u>366 081 459</u>	<u>365 064 058</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		198 472 008	198 472 008
Uppskrivningsfond		79 880 663	79 880 663
Yttre underhållsfond		6 913 280	3 783 287
		<u>285 265 951</u>	<u>282 135 958</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 613 680	-4 655 391
Årets resultat		167 703	171 705
		<u>-7 445 977</u>	<u>-4 483 687</u>
Summa eget kapital		<u>277 819 974</u>	<u>277 652 271</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	40 120 000	47 250 000
		<u>40 120 000</u>	<u>47 250 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	45 256 341	37 626 341
Leverantörsskulder		387 644	548 067
Skatteskulder		64 541	131 894
Övriga skulder	Not 16	319 935	310 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 113 024	1 545 204
		<u>48 141 485</u>	<u>40 161 787</u>
Summa skulder		<u>88 261 485</u>	<u>87 411 787</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>366 081 459</u>	<u>365 064 058</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	167 703	171 705
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 603 003	2 631 003
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 770 706	2 802 708
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 007	-5 068
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	349 698	438 625
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 052 397	3 236 265
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 122 160	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-27 812
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 122 160	-27 812
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	500 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-3 569 763	2 208 453
Likvida medel vid årets början	8 916 231	6 707 778
Likvida medel vid årets slut	5 346 468	8 916 231

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,5% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 324 560	7 324 560
Hyror	1 493 912	1 438 470
Bredband	165 000	165 000
Övriga intäkter	48 973	20 035
Bruttoomsättning	<u>9 032 445</u>	<u>8 948 065</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-26 942	-131 510
	9 005 503	8 816 555
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	610 951	729 713
Reparationer	1 206 270	771 829
El	369 453	220 892
Uppvärmning	1 266 738	1 146 050
Vatten	220 395	234 555
Sophämtning	156 950	211 806
Fastighetsförsäkring	79 255	76 954
Kabel-TV och bredband	184 789	184 612
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	318 460	315 160
Förvaltningsarvoden	338 901	322 816
Övriga driftkostnader	37 417	20 293
Planerat underhåll	393 007	267 532
	5 182 585	4 502 213
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	10 000	0
Hyror och arrenden	22 747	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 479	15 497
Administrationskostnader	137 401	155 028
Extern revision	11 750	11 500
Konsultkostnader	12 763	315 878
Medlemsavgifter	50 900	48 810
	249 040	546 713
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	190 400	189 200
Revisionsarvode	9 400	0
Övriga arvoden	9 600	9 500
Sociala avgifter	59 218	49 788
	268 618	248 488
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 260	1 820
Ränteintäkter skattekonto	1 449	0
Övriga ränteintäkter	11 469	11 546
	15 179	13 366
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	547 524	729 177
Övriga räntekostnader	2 209	623
	549 733	729 800

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	272 302 497	272 302 497
Ingående anskaffningsvärde mark	108 460 000	108 460 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	380 762 497	380 762 497
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 887 545	-22 280 059
Årets avskrivningar	-2 579 486	-2 607 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 467 031	-24 887 545
Utgående redovisat värde	353 295 466	355 874 952
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	187 000 000	187 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 731 000	12 731 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	207 000 000	207 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 066 000	3 066 000
Summa taxeringsvärde	409 797 000	409 797 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	207 362	179 550
Årets investeringar	0	27 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 362	207 362
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-95 337	-71 820
Årets avskrivningar	-23 517	-23 517
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 855	-95 337
Bokfört värde	88 507	112 025
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	7 122 160	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 122 160	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	29 585	2 045
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 235 061	5 315 528
	3 264 646	5 317 573

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	197 583	151 763			
	197 583	151 763			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13 Kassa och bank					
SBAB	2 111 407	3 600 703			
	2 111 407	3 600 703			
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758243675	0,36%	2022-10-20	1 500 000	0
Nordea	39788879500	0,59%	2022-01-17	19 000 000	0
Nordea	39788897169	0,61%	2024-04-30	7 000 000	0
Nordea	39788959237	0,65%	2023-02-15	21 250 000	1 000 000
Nordea	39798266757	0,33%	2022-02-22	23 756 341	0
Nordea	39798268792	0,46%	2023-02-15	12 870 000	0
				85 376 341	1 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					80 376 341
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					40 120 000
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				97 302 000	97 302 000
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				45 256 341	37 626 341
				45 256 341	37 626 341
Not 16 Övriga skulder					
Depositioner				319 935	310 281
				319 935	310 281
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				60 838	58 542
Förutbetalda hyror och avgifter				722 947	723 447
Övriga upplupna kostnader				1 329 239	763 215
				2 113 024	1 545 204
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anders Kedhammar

.....
Anna Sandermo

.....
Johan Tengå

.....
Lena Wettren Bergström

.....
Ravindra Parasnis

.....
Stina Fransson Sellgren

.....
Maria Norén

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Håkan Nyström

.....
Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm, org.nr. 769602-1703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Nyström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RAVINDRA PARASNIS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 14:56:06



JOHAN TENGÅ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-09 kl. 10:26:16



ANNA SANDERMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 11:57:20



STINA SELLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 13:08:08



LENA WETTRÉN BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 08:53:33



ANDERS KEDHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-02 kl. 07:53:03



MARIA NORÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 11:20:20



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 11:58:19



HÅKAN NYSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 08:37:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 11:57:54



HÅKAN NYSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 08:39:04

