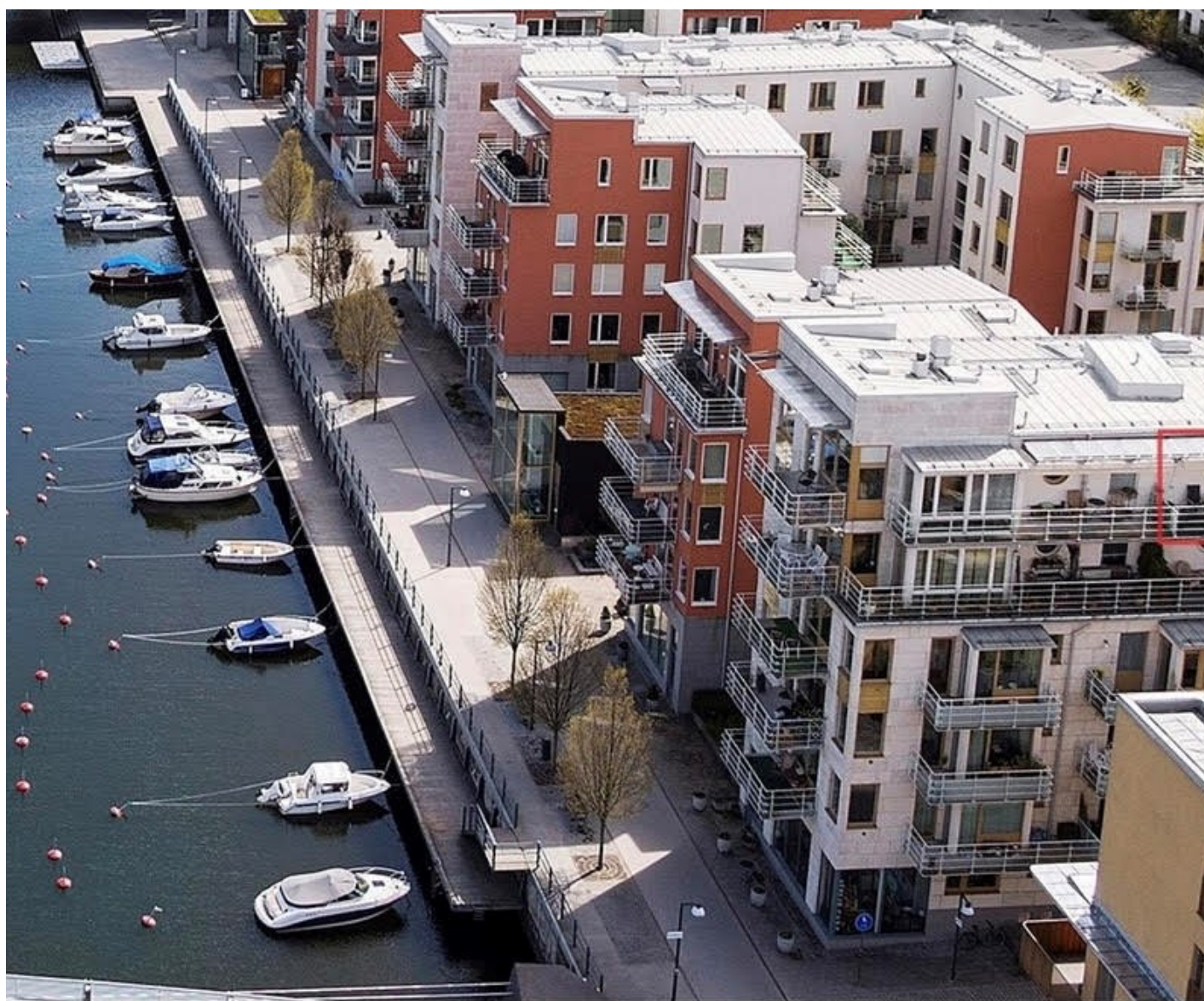


2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hammarby Kaj



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hammarby Kaj

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014. Senaste uppdateringen gjordes 2021 och sträcker sig fram till och med 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året. Omvärldsläget med rådande osäkerhet kring faktorer som inflation, ränteutveckling och energiomkostnader kan dock komma att medföra ett behov av avgiftsjustering under året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i tre samfälligheter:

- Sickla Kaj Samfällighetsförening: Föreningsförvaltnad sopsuganläggning (Grynnan GA:1) som servar 11 fastigheter i Sickla Kaj området. Andelstalet för Brf Hammarby Kaj är 6688 (av totalt 79 926) dvs ca 8,37%.
- Delägarförvaltnad garageanläggning (Grynnan GA:2). Föreningens andel är 29% och motsvarar 35 garageplatser för bil och 2 för MC, som för närvarande hyrs ut genom Stockholm Stads Parkering AB. Föreningens medlemmar har förtur vid fördelning av anläggningens lediga platser.
- "Kajutan" Bådan GA:1: Delägarförvaltnad gemensamhetslokal i separat byggnad. Kostnaderna för drift och förvaltning fördelas mellan Brf Hammarby Kaj (51,7%) och Brf Hammarby Park (48,3%).

Styrelsen

Björn Lindeberg	Ordförande
Erik Edhag	Ledamot
Peter Nordström	Ledamot
Suzanne Sallander	Ledamot
Monica Sjöblom	Ledamot

Vincent Lindberg	Suppleant
Kjerstin Skoglund	Suppleant
Ulla Tengling	Suppleant

2022-05-10 -- 2022-08-29

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Björn Lindeberg, Monica Britt-Inger Sjöblom, Vincent Lindberg och Kjerstin Skoglund

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Matz Ekman	Ordinarie Extern	LR Revision Recenseo AB
Bo Alexandersson	Ordinarie Intern	
Anders Lind	Suppleant Intern	

Valberedning

Barbro Caroll	
Agneta Liljestrand	
Jon Voss	
Eva Öberg Drakos	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bådan 1	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

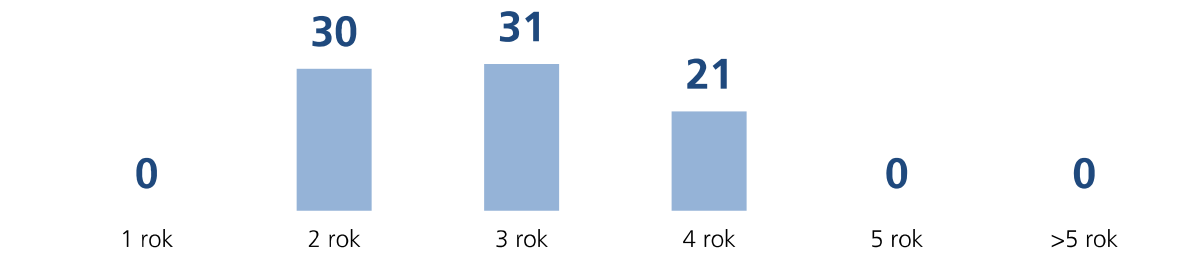
Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 2 flerbostadshus och 1 småhus.
Värdeåret är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 436 m², varav 6 688 m² utgör boyta och 748 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästrum med wc/dusch	Till förfogande, mot bokningsavgift
Tvättstuga	I trapphus 4 (Styrbordsgatan 21)
Källsorteringsrum	Ett på Korphoppsgatan, två på Styrbordsgatan
Cykelrum	Ett i varje byggnad (Korphoppsgatan 40, Styrbordsgatan 21)
Rullstolsförråd	Ett i varje trapphus, på källarplanet
Städrum	Ett i varje byggnad, på källarplanet (Korphoppsgatan 42, Styrbordsgatan 23)
Kajutan	Separat byggnad. För fester och andra sammankomster.
Bastu i Kajutan	Till förfogande

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omläggning av uteplatser och entréer	2022	15 st
Byte av automatiska dörröppnare	2022	2 st
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadvätt av tak ovan balkonger	2023	Återkommande underhåll, vart 5:e år
Tvätt och oljning trall takterrasser	2023	Återkommande underhåll, vid behov, ca vart 3:e år
Målning undersida balkongplattor	2023	Återkommande underhåll
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet och täthetskontroll takbeklädnad	2023	Återkommande underhåll, vart 5:a år
Översyn och komplettering mjukfogar sockel och balkonger plan 2	2023	Återkommande underhåll, vart 20:e år
Byte reglerventiler	2023	Planerat
Målning av rökluckor	2023	Återkommande underhåll, vart 10:e år
Uppgradering datoriserad styrning värme	2023	Undercentral, planerat
Fasadvätt av tak ovan balkonger	2024	Återkommande underhåll, vart 2:a år
Målning karmar ståldörr källare	2024	Återkommande underhåll, vart 10:e år
Målning av stålpartier bokaler	2024	Återkommande underhåll, vart 10:e år
Diamantslipning av stengolv hiss	2024	Återkommande underhåll, vart 10:e år
Diamantslipning av entrégolv trapphus	2024	Återkommande underhåll, vart 20:e år
Slipning och lackning av parkett i trapphus	2024	Återkommande underhåll, vart 10:e år
Spolning av köksstammar och luftning	2024	Återkommande underhåll
Slipning och lackning ekfyllning vid entréparti	2025	Återkommande underhåll, vart 8:e år
Tvätt och oljning trall takterrasser	2025	Återkommande underhåll, vart 3:e år
Utredning och analys mjukfogar fasad	2025	Återkommande underhåll, vart 20:e år
Målning av ståldörrar	2025	Återkommande underhåll, vart 8:e år
Byte av fasadbelysning till LED	2025	Återkommande underhåll, vart 10:e år
Målning av balkongräcken	2025	Återkommande underhåll, vart 10:e år
Målning av pollarbelysning	2025	Återkommande underhåll, vart 8:e år
Slipning och lackning fasta träbänkar	2026	Återkommande underhåll, vart 5 år
Målning utsatta väggar o tak	2026	Återkommande underhåll, vart 20 år
Enstaka justering betongplattor	2026	Återkommande underhåll, vart 10:e år

Byte frånluftsfläktar tak	2026	Återkommande underhåll, vart 20 år
Fasadtvätt detaljer så som räcken, balkongnosar o. enstaka fasadpartier	2026	Återkommande underhåll, vart 6 år
Byte tryckhöjningspump med automatik exp.kärl	2026	Återkommande underhåll, vart 25 år
Byte postboxar	2026	Återkommande underhåll, vart 25 år
Dammbindning, gemensamma betongytor	2026	Återkommande underhåll, vart 5 år
Byte tryckknappar, hiss	2026	Återkommande underhåll, vart 25 år
Lagstadgad funktionskontroll ventilation (OVK)	2027	Återkommande underhåll, vart 6 år
Byte spruckna kalkstensplattor hissar	2027	Återkommande underhåll, vart 10:e år
Byte tvättmaskin	2027	Återkommande underhåll, vart 15:e år
Fasadtvätt av tak ovan balkonger	2027	Återkommande underhåll, vart 2 år

Underhållsplan Kajutan

Typ av åtgärd	Genomförande år	Kommentar
Renovering FTX-aggregat	2023	Planerat underhåll
Rensning frånluftskanaler	2023	Återkommande underhåll
Målning bred fönsterbräda	2024	Planerat underhåll
Målning tak invändigt	2024	Planerat underhåll
Obligatorisk ventilationskontroll	2025	Planerat underhåll, vart 3:e år
Byte blandare badrum	2025	Planerat underhåll
Byte blandare, pentry	2025	Planerat underhåll
Slipning och lackning parkettgolv	2025	Planerat underhåll
Byte plastmatta badrum, bastu	2026	Planerat underhåll, vart 20:e år
Slipning och lackning trappsteg	2026	Planerat underhåll
Dammbindning golv	2027	Planerat underhåll
Målning plåtdetaljer, tak	2027	Planerat underhåll
Målning fönsterpartier av stål	2027	Planerat underhåll
Målning stege och lucka av stål	2027	Planerat underhåll
Målning träpanel	2027	Planerat underhåll, vart 8:e år
Obligatorisk ventilationskontroll	2027	Återkommande underhåll, vart 3:e år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredbandstjänster	Stockholms Stadsnät/Bredbandsbolaget
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	Allgranth AB
Kabel-TV	Tele2
Hissar	Kone Hissar AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Trappstädning	Söder om Söder
Trädgård	Lupina Trädgård
Automatiska dörrsystem	Besam/Assa Abloy och dafo security
Ventilation	Bravida Stockholm AB
El och elnät	Ellevio AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Sophantering, fastighetsnära insamling	Remondis AB
Kanalisation, fibernät	Stokab
Garageförvaltning	Garagesamfälligheten / Stockholm Parkering AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Teletjänster (hiss, port, mobil)	TeliaSonera och Telavox
Revision och fristående rådgivning	LR Revision Recenseo AB
Hemsida	Svenska Virtuella System
Snöskottning tak	Allgranth AB
Uppdatering av underhållsplan	Sustend AB/Planima
Intresse- och serviceorganisation för brf	Bostadsrätterna
Intresseorganisation för boende i Hammarby sjöstad	Sjöstadsföreningen Hammarby sjöstad
Snöröjning och sandning	Allgranth AB
Brandskydd service underhåll	Brandsäkra Norden AB
Elhandel	Fortum Markets AB

Föreningens ekonomi

Intäkterna för garaget har under året uppgått till 475 404 kr (se not 2) och utgifterna till 84 245 kr (se not 4).

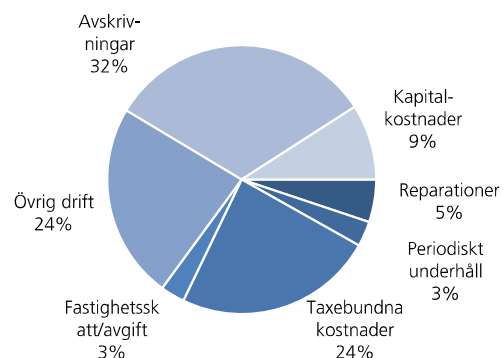
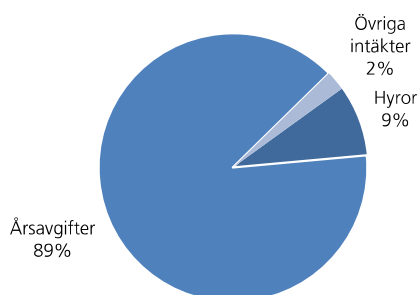
Kostnaderna för Kajutan har under året uppgått till 91 822 kr, av dessa har 44 350 kr vidarefakturerats till Brf Hammarby Park.

Gästlägenheten har under året genererat 35 750 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 497 805	3 671 625
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 579 204	5 464 658
Finansiella intäkter	4 923	314
Ökning av kortfristiga skulder	52 337	0
	5 636 464	5 464 972
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 603 670	3 592 197
Finansiella kostnader	558 284	547 328
Ökning av kortfristiga fordringar	18 539	1 677
Minskning av långfristiga skulder	935 000	258 750
Minskning av kortfristiga skulder	0	238 840
	5 115 493	4 638 792
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 018 776	4 497 805
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	520 971	826 180

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av kraftigt stigande inflation och räntehöjningar. För vår förening har det bl a inneburit ökade elkostnader och högre ränta på vårt lån som omsattes under våren. Vi gjorde en extra amortering på 500.000 kr i samband med omsättning av lånet. Den förändrade räntesituationen har också medfört att en betydande del av vår likvid har placerats på räntebärande konto. Fastighetsåtgärder har bl a omfattat: Omläggning av plattor på gård och uteplatser, brytskydd på samtliga ytterdörrar till fastigheten, dörrautomatik soprum samt komplettering av taksäkerhet.

Vi har träffat avtal med Enstar för en förstudie i ett energiprojekt för att skaffa oss information kring möjliga kostnadsbesparingar. Förstudien omfattar främst bergvärme, solceller inklusive mikronät samt återvinning av värme i frånluften. Förstudien förväntas vara klar under våren 2023. Vidare har vi tecknat avtal med Funkia, Sjöstadsbaserat företag med miljöfokus, gällande trädgårdsskötsel för 2023. Vi har även anpassat vårt avtal med Fortum till el från förnybara källor.

Region Stockholm har erhållit underjordiskt servitut för dragning av tunnelbana till Nacka under vår fastighet, där viss ersättning utgår för intrånget. Föreningen firade 20-årsjubileum i vår trädgård i juni med stort deltagande.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 82 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	743	743	743	743
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 957	9 097	9 136	9 166
Elkostnad/m ² totalyta	29	17	13	15
Värmekostnad/m ² totalyta	131	131	114	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	10	9	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	74	88	92
Soliditet (%)	76	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-556	-653	-4 977	-727
Nettoomsättning (tkr)	5 498	5 456	5 441	5 401

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 688 m² bostäder och 748 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	78 372 000	0	0	78 372 000
Upplåtelseavgifter	119 994 000	0	0	119 994 000
Fond för yttre underhåll	809 894	167 200	-281 063	923 757
S:a bundet eget kapital	199 175 894	167 200	-281 063	199 289 757
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 743 296	-167 200	-371 747	-7 204 349
Årets resultat	-556 085	-556 085	652 810	-652 810
S:a fritt eget kapital	-8 299 381	-723 285	281 063	-7 857 159
S:a eget kapital	190 876 513	-556 085	0	191 432 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-556 085
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 576 096
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-167 200
summa balanserat resultat	-8 299 381

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra reservering till fond för yttre underhåll	-832 800
att i ny räkning överförs	-9 132 181

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 497 827	5 456 040
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 377	8 618
Summa rörelseintäkter		5 579 204	5 464 658

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 096 090	-3 165 275
Övriga externa kostnader	Not 5	-352 347	-268 389
Personalkostnader	Not 6	-155 234	-158 534
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 978 257	-1 978 257
Summa rörelsekostnader		-5 581 928	-5 570 455

RÖRELSERESULTAT

-2 724 **-105 796**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 923	314
Räntekostnader och liknande resultatposter	-558 284	-547 328
Summa finansiella poster	-553 361	-547 014

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-556 085 **-652 810**

ÅRETS RESULTAT

-556 085 **-652 810**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	246 471 415	248 449 672
Summa materiella anläggningstillgångar	246 471 415	248 449 672
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	246 471 415	248 449 672
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 982	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 070 055	4 634 527
Summa kortfristiga fordringar	3 074 037	4 634 527
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 100 001	1
Summa kassa och bank	2 100 001	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 174 038	4 634 528
SUMMA TILLGÅNGAR	251 645 452	253 084 200

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		198 366 000	198 366 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	809 894	923 757
Summa bundet eget kapital		199 175 894	199 289 757
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 743 296	-7 204 349
Årets resultat		-556 085	-652 810
Summa fritt eget kapital		-8 299 381	-7 857 159
SUMMA EGET KAPITAL		190 876 513	191 432 598
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	39 121 250	43 056 250
Summa långfristiga skulder		39 121 250	43 056 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 785 000	17 785 000
Leverantörsskulder		182 508	207 328
Skatteskulder		26 359	15 656
Övriga skulder		73 931	22 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	579 891	565 318
Summa kortfristiga skulder		21 647 689	18 595 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 645 452	253 084 200

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	113 år	113 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 971 859	4 971 859
Hyrer garage moms	475 404	464 605
Överlåtelse/pantsättning	14 732	0
Gästlägenhet	35 750	19 500
Öresutjämning	83	76
	5 497 827	5 456 040

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	16 388	8 308
Övriga intäkter	64 989	310
	81 377	8 618

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	55 500	53 946
	Fastighetsskötsel beställning	27 126	23 732
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	103 984	79 153
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 475	174 869
	Snöröjning/sandning	58 145	46 381
	Städning entreprenad	133 442	123 420
	Städning enligt beställning	5 369	63 307
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	21 250
	Hissbesiktning	5 676	5 499
	Gemensamma utrymmen	47 472	42 992
	Garage/parkering	84 245	67 840
	Gård	17 455	15 102
	Serviceavtal	127 809	99 165
	Förbrukningsmateriel	13 792	54 287
	Störningsjour och larm	4 988	0
	Brandskydd	0	23 475
		705 479	894 419
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	1 600	0
	Gemensamma utrymmen	7 657	79 128
	Tvättstuga	12 549	4 008
	Entré/trapphus	41 848	27 017
	Lås	72 503	19 349
	Installationer	6 372	0
	VVS	17 061	56 504
	Värmeanläggning/undercentral	695	5 577
	Elinstallationer	24 375	51 781
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 058	7 769
	Hiss	4 175	0
	Tak	1 125	9 804
	Fasad	9 375	3 816
	Balkonger/altaner	0	10 526
	Mark/gård/utemiljö	108 000	0
	Garage/parkering	0	1 406
		315 392	276 685
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	0
	Gemensamma utrymmen	62 439	0
	Tvättstuga	2 258	0
	Lås	243	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	3 592	281 063
	Tak	70 538	0
	Mark/gård/utemiljö	48 400	0
		187 470	281 063
	Taxebundna kostnader		
	El	212 106	125 471
	Värme	974 197	970 489
	Vatten	77 965	74 243
	Sophämtning/renhållning	210 471	165 810
		1 474 738	1 336 012

FORTS. DRIFTSKOSTNADER		2022	2021
Övriga driftkostnader			
Försäkring		78 223	74 176
Kabel-TV		96 494	91 772
Bredband		58 056	58 056
		232 773	224 004
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		180 238	153 092
TOTALT DRIFTKOSTNADER		3 096 090	3 165 275
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kreditupplysning		1 691	0
Medlemsinformation		0	189
Tele- och datakommunikation		11 553	10 786
Inkassering avgift/hyra		978	1 028
Revisionsarvode inkl. konsultationer		40 681	32 788
Föreningskostnader		34 195	9 988
Styrelseomkostnader		3 450	5 133
Fritids- och trivselkostnader		25 794	3 523
Studieverksamhet		1 250	0
Förvaltningsarvode		146 227	143 064
Administration		26 296	9 358
Korttidsinventarier		0	1 258
Konsultarvode		46 582	37 725
Tidningar facklitteratur		689	689
Föreningsavgifter		5 740	5 740
Bostadsrätterna Sverige Ek För		7 220	7 120
		352 347	268 389
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse och internrevisor		134 670	130 991
Sociala kostnader		20 564	27 543
		155 234	158 534
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
Byggnad		1 978 257	1 978 257
		1 978 257	1 978 257

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	267 371 533	267 371 533
	Utgående anskaffningsvärde	267 371 533	267 371 533
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 921 861	-16 943 604
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 978 257	-1 978 257
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 900 118	-18 921 861
	Planenligt restvärde vid årets slut	246 471 415	248 449 672
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	66 450 000	66 450 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	151 000 000	123 345 440
	Taxeringsvärde mark	183 000 000	133 000 000
		334 000 000	256 345 440
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	328 432 000	253 000 000
	Lokaler	5 568 000	3 345 440
		334 000 000	256 345 440
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	31 414	13 458
	Skattekonto	119 865	123 265
	Klientmedel hos SBC	1 864 047	3 447 502
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 302
		3 070 055	4 634 527
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	923 757	4 049 074
	Reservering enligt stadgar	167 200	923 757
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-281 063	-4 049 074
	Vid årets slut	809 894	923 757

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,240 %	16 850 000	17 550 000	2025-04-30
Handelsbanken	0,390 %	23 206 250	23 441 250	2024-07-30
Handelsbanken	0,950 %	9 000 000	9 000 000	2023-03-30
Handelsbanken	0,600 %	10 850 000	10 850 000	2023-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		59 906 250	60 841 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 785 000	-17 785 000	
		39 121 250	43 056 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 731 250 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	77 323	46 664
Avgifter och hyror	502 568	518 654
	579 891	565 318

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under första kvartalet 2023 tecknades ett kompletterande avtal med Enstar i pågående energiprojekt för en förstudie avseende solceller och mikronät.

Styrelsens underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna

Björn Lindeberg
Ordförande

Erik Edhag
Ledamot

Peter Nordström
Ledamot

Suzanne Sallander
Ledamot

Monica Sjöblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Anders Lind
Suppleant internrevisor
Jag skriver under i egenskap av intern revisorssuppleant istället för
ordinarie intern revisor som fått förhinder.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-6614-2023-03-08_ver5.pdf

Unikt dokument-id:

bdb98888-2577-4af9-8181-73d7707eb94d

Dokumentets fingeravtryck:

4d54cbdd554376ff871a32e4fd914cd687b83fa338e1f482f71bdf79041be4b9022fe9b34fe4e6f8862e0
4c061c08b1d285c15507bec71bab52070e988e842

Undertecknare



Suzanne Sallander

Hammarby Kaj (6614)

E-post: suzanne.sallander@stosn.com

Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 13 Samsung
SM-S901B (smartphone)

IP nummer: 83.185.45.6

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: SUZANNE
SALLANDER (19561231****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-04-18 14:19:16 UTC



Björn Lindeberg

Hammarby Kaj (6614)

E-post: bjorn.o.lindeberg@gmail.com

Enhet: Safari 16.3 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop)

IP nummer: 188.151.184.88

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: Björn Otto
Sten Axel Lindeberg (19530713****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-04-18 14:23:45 UTC



Peter Nordström

Hammarby Kaj (6614)

E-post: pnordstrom@stosn.com

Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone
(smartphone)

IP nummer: 146.70.74.187

IP Plats: Madrid, Madrid, Spain

Undertecknad med BankID: Hans Peter
Nordström (19560513****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-04-18 15:07:47 UTC



Erik Edhag

Hammarby Kaj (6614)

E-post: erik.edhag@vergenta.com

Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone
(smartphone)

IP nummer: 217.213.108.246

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: ERIK
EDHAG (19630323****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-04-18 15:43:11 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 Monica Sjöblom Hammarby Kaj (6614) E-post: monica.sjoblom100@gmail.com Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 5.148.12.69 IP Plats: Derby, England, United Kingdom	Undertecknad med BankID: MONICA SJÖBLOM (19540822****) Undertecknad med BankID: MONICA SJÖBLOM (19540822****) Betrodd tidsstämpel: 2023-04-18 18:05:18 UTC
 Anders Lind Hammarby Kaj (6614) E-post: anders.lind431@outlook.com Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.48 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 185.81.108.248 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID: ANDERS LIND (19430621****) Betrodd tidsstämpel: 2023-04-19 08:06:22 UTC
 Matz Ekman Hammarby Kaj (6614) E-post: matz.ekman@lr-revision.se Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 185.176.247.170 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID: Mats Stefan Ekman (19640513****) Betrodd tidsstämpel: 2023-04-19 11:39:50 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-04-19 11:39:50 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Hammarby Kaj, org.nr. 769607-6459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Hammarby Kaj för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt den av från föreningen valda revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 från föreningen valda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Hammarby Kaj för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorernas ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt 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.

Revisorernas 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och den av stämman valda revisorns 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, den 19 april 2023

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Anders Lind
Jag skriver under i egenskap av revisorssuppleant från föreningen istället för ordinarie revisor från föreningen som fått förhinder.

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

FILNAMN

Revisionsberättelse Brf Hammarby Kaj 2022.pdf

SIGNERADES

2023-04-19 14:05:08 +02:00

ÄRENDET SKAPADES AV

MATS EKMAN

ÄRENDEREFERENS

1599455

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.*

UNDERTECKNARE**IDENTIFIERINGSMETOD****MS****Mats Stefan Ekman**

matz.ekman@lr-revision.se
Företag: LR Revision Recenseo AB
Befattning: CEO

Tidsstämpel: 2023-04-19 13:36:08 +02:00
Identifieringsmetod: Svenskt BankID
Referens: fd85dab9-357f-4b7c-9fc4-9b35bbced91d

AL**ANDERS LIND**

anders.lind431@outlook.com
Företag: Brf Hammarby Kaj
Befattning: Revisor suppleant

Tidsstämpel: 2023-04-19 14:05:02 +02:00
Identifieringsmetod: Svenskt BankID
Referens: 3ee3ae06-6c73-4b30-bffd-5c4be31bea7d

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Årsavgifter	4 971 000	4 971 859	4 971 000
Hyrer garage moms	480 015	475 404	576 000
Överlåtelse/pantsättning	15 000	14 732	0
Gästlägenhet	30 000	35 750	39 000
Öresutjämning	0	83	0
Fakturerade kostnader	0	16 388	0
Övriga intäkter	0	64 989	0
	5 496 015	5 579 204	5 586 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-45 000	-55 500	-56 000
Fastighetsskötsel beställning	-30 000	-27 126	-39 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-103 984	-100 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-175 000	-20 475	-83 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-58 145	-34 000
Städning entreprenad	-140 000	-133 442	-127 000
Städning enligt beställning	-10 000	-5 369	-9 000
Hissbesiktning	-7 000	-5 676	-6 000
Gemensamma utrymmen	-55 000	-47 472	-67 000
Garage/parkering	-100 000	-84 245	-150 000
Gård	-20 000	-17 455	-20 000
Serviceavtal	-125 000	-127 809	-110 000
Förbrukningsmateriel	-25 000	-13 792	-29 000
Störningsjour och larm	0	-4 988	0
Brandskydd	0	0	-18 000
	-782 000	-705 479	-848 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-400 000	0	-283 000
Brf Lägenheter	0	-1 600	0
Gemensamma utrymmen	0	-7 657	0
Tvättstuga	-10 000	-12 549	0
Sophantering/återvinning	-5 000	0	0
Entré/trapphus	0	-41 848	0
Lås	-20 000	-72 503	0
Installationer	0	-6 372	0
VVS	-20 000	-17 061	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-695	0
Elinstallationer	-25 000	-24 375	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-15 000	-8 058	0
Hiss	0	-4 175	0
Tak	0	-1 125	0
Fasad	0	-9 375	0
Mark/gård/utemiljö	0	-108 000	-110 000
	-495 000	-315 392	-393 000

Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-62 439	0
Tvättstuga	0	-2 258	0
Lås	0	-243	0
Värmeanläggning	0	0	-72 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-3 592	0
Tak	0	-70 538	-157 000
Fasad	0	0	-380 000
Mark/gård/utemiljö	0	-48 400	-75 000
	0	-187 470	-684 000
Taxebundna kostnader			
El	-210 000	-212 106	-102 000
Värme	-1 103 000	-974 197	-879 000
Vatten	-108 000	-77 965	-65 000
Sophämtning/renhållning	-170 000	-210 471	-215 000
	-1 591 000	-1 474 738	-1 261 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-80 000	-78 223	-73 000
Kabel-TV	-95 000	-96 494	-95 000
Bredband	-58 000	-58 056	-61 000
	-233 000	-232 773	-229 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-162 000	-180 238	-162 000
	-162 000	-180 238	-162 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-1 691	0
Tele- och datakommunikation	-10 000	-11 553	-16 000
Inkassering avgift/hyra	0	-978	0
Revisionsarvode extern revisor	-50 000	-40 681	-36 000
Föreningskostnader	-45 000	-34 195	-20 000
Styrelseomkostnader	0	-3 450	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-25 794	-31 000
Studieverksamhet	-5 000	-1 250	-3 000
Förvaltningsarvode	-150 000	-146 227	-148 000
Administration	-30 000	-26 296	-10 000
Konsultarvode	-170 000	-46 582	0
Tidningar facklitteratur	0	-689	-1 000
Föreningsavgifter	-7 000	-5 740	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-7 220	-8 000
	-477 000	-352 347	-280 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-123 000	-114 680	-123 000
Revisionsarvode arvoderad	-6 000	-6 000	-6 000
Övriga arvoden	-13 000	-13 990	-12 000
Arbetsgivaravgifter	-40 000	-20 564	-41 000
	-182 000	-155 234	-182 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 979 000	-1 978 257	-1 979 000
	-1 979 000	-1 978 257	-1 979 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 901 000	-5 581 928	-6 018 000

RÖRELSERESULTAT	-404 985	-2 724	-432 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	20 000	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	56	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	139	0
Låneräntor	-1 182 000	-558 284	-437 500
	-1 162 000	-553 361	-437 500
RESULTAT	-1 566 985	-556 085	-869 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se