



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769602-1703 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1997. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-25.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Gattet 1     | 2001-01-01    | 2001                 |
| Tidvattnet 1 | 2001-01-01    | 2001                 |

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

| Antal | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|
| 5     | lokaler (hyresrätt)                   | 306                      |
| 30    | garageplatser                         | 0                        |
| 8     | p-platser                             | 0                        |
| 110   | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 10396                    |

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| <b>Totalt 153 objekt</b> | <b>10702</b> |
|--------------------------|--------------|

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 2 rok, 50 st 3 rok, 16 st 4 rok, 5 st 5 rok, 1 st 6 rok.



## Föreningen äger dessutom

| Namn                      | Typ | Org. Nr     | Andel          | Ändamål                                                                                                        |
|---------------------------|-----|-------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stockholm Havet GA:1      | G:A | 717904-2630 | 3865 / 138457  | S k mobil sopsuganläggning med tillhörande anordningar från och med sopinkast till och med dockningspunkterna. |
| Stockholm Tidvattnet GA:1 | G:A |             | 1 / 2          | Vattenledning samt installationer och anordningar som erfordras för anläggningens funktionella drift           |
| Stockholm Havet GA:1      | G:A | 717904-2630 | 11220 / 138457 | S k mobil sopsuganläggning med tillhörande anordningar från och med sopinkast till och med dockningspunkterna. |
| Stockholm Tidvattnet GA:1 | G:A |             | 1 / 2          | Vattenledning samt installationer och anordningar som erfordras för anläggningens funktionella drift           |

## Totalt 4 objekt

## Styrelsens sammansättning

| Namn                   | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------------|------------|------------|------------|
| Ravindra Parasnis      | Ordförande | 2019-06-04 |            |
| Stina Sellgren         | Ledamot    | 2017-05-22 | 2022-06-01 |
| Gunnar Clarving        | Ledamot    | 2022-06-01 |            |
| Lena Wettrén Bergström | Ledamot    | 2021-06-22 |            |
| Carina Hammar          | Ledamot    | 2022-06-01 |            |
| Johan Molin            | Ledamot    | 2022-06-01 |            |
| Anders Kedhammar       | Ledamot    | 2021-06-22 | 2022-06-01 |
| Maria Norén            | Ledamot    | 2022-03-30 |            |
| Anna Sandermod         | Ledamot    | 2021-06-22 | 2022-06-01 |
| Johan Tengå            | Ledamot    | 2020-08-13 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ravindra Parasnis, Lena Wettrén Bergström, Carina Hammar och Johan Tengå. Lena och Ravindra ställer upp för omval.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten, varav ett var föreningsstämman.

Firmatecknare har varit: Stina Sellgren, Gunnar Clarving, Lena Wettrén Bergström, Ravindra Parasnis, Johan Molin, Anna Sandermod, Johan Tengå.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Tor Borg med Håkan Nyström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Stina Fransson Sellgren (sammankallande), Maj Pettersson och Ulrika Hindman valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 37 medlemmar, varav 3 med fullmakt. Totalt deltog 50 personer.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Årsavgiften höjs med 10% från 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-06.

- Föreningen gick över till bergvärme i mars 2022. Installationen påbörjades sensommaren 2021 och färdigställdes i enlighet med tidplanen. Av elkostnaden i årsredovisningen är ca 45% hänförligt till bergvärmepumparna.
- Ny gräsmatta anlades under sommaren på den övre gården.
- Vi hade en större översvämning i garage och några källarförråd i samband med skyfallen i juli. Ett antal gipsskivor fick bytas och golvlister silikontätades. Några mindre läckage i andra delar av huset har också åtgärdats.
- Efter inbrott och inbrottsförsök förstärktes ståldörren i grovsoprummet. Nya övervakningskameror installerades också.
- En förstudie om ytterligare laddstolpar i garaget genomfördes men styrelsen beslutade att avvakta då befintliga laddstolpar ej nyttjas fullt ut samt det allmänna konjunkturläget.
- Alla entrédörrar renoverades

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal   | Ändamål                                                                                          |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2016    | Energioptimering. Byte av fläktmotorer och nytt styrsystem. Injustering av värme och ventilation |
| 2017-18 | Fasaderna renoveras                                                                              |
| 2017-18 | Ommålning trapphus                                                                               |
| 2018    | Skärmtak mot Lugnets Allé byggs om                                                               |
| 2018    | Gårdarna totalrenoveras                                                                          |
| 2020-21 | OVK genomförs                                                                                    |
| 2020    | Samtlig fasadbelysning och entrébelysning byts                                                   |
| 2021    | Inpasseringssystemet uppgraderas. Digital bokning av föreningslokal och tvättstuga               |
| 2022    | Entréportar renoveras. Ny gräsmatta anläggs på övre gården                                       |
| 2021-22 | Installation av bergvärme                                                                        |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| Årtal | Ändamål                                         |
|-------|-------------------------------------------------|
| 2023  | Stamspolning av samtliga lägenheter och lokaler |
| 2023  | Skrapning och målning av träpartier på fasader  |
| 2024  | OVK                                             |
| 2024  | Slätputsning av fasader                         |
| 2025  | Lagning/omfogning klinkerplattor                |
| 2025  | Byte överliggare                                |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 180 och under året har det tillkommit 23 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018   |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 242   | 296   | 287   | 334   | 289    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 883 | 7 977 | 7 930 | 8 024 | 8 117  |
| Räntekänslighet, %                     | 12    | 12    | 12    | 12    | 12     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 162   | 173   | 150   | 159   | 165    |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 534   | 496   | 470   | 442   | 485    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 705   | 705   | 705   | 705   | 705    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 847   | 843   | 825   | 848   | 841    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 9 051 | 9 006 | 8 817 | 9 067 | 8 992  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -231  | 168   | 172   | 452   | -3 275 |
| Soliditet, %                           | 76    | 76    | 76    | 76    | 76     |

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 157 022 008                | 0                                                                      | 0                         | 157 022 008                |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 41 450 000                 | 0                                                                      | 0                         | 41 450 000                 |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 79 880 663                 | 0                                                                      | 0                         | 79 880 663                 |
| Underhållsfond, kr                    | 6 913 280                  | 0                                                                      | 3 787 385                 | 10 700 665                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>285 265 951</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>3 787 385</b>          | <b>289 053 336</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -7 613 680                 | 167 703                                                                | -3 787 385                | -11 233 362                |
| Årets resultat, kr                    | 167 703                    | -167 703                                                               | -352 358                  | -352 358                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-7 445 977</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-4 139 743</b>         | <b>-11 585 720</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>277 819 974</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-352 358</b>           | <b>277 467 616</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 869 000 kr samt ianspråktagande skett med 81 615 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

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

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -7 445 977         |
| Årets resultat, kr                                  | -352 358           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -3 869 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 81 615             |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-11 585 720</b> |

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

|                                                                       |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-11 585 720</b> |

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

## HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm

|                                                   |       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 9 050 839                | 9 005 503                |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -5 347 677               | -5 182 585               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -296 987                 | -249 040                 |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -270 275                 | -268 618                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -2 744 749               | -2 603 003               |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -8 659 686               | -8 303 246               |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>391 153</b>           | <b>702 257</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 15 291                   | 15 179                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -758 802                 | -549 733                 |
| Summa finansiella poster                          |       | -743 511                 | -534 554                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-352 358</b>          | <b>167 703</b>           |

## HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm

## Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 359 264 786 353 295 466

Inventarier och maskiner

Not 8 64 990 88 507

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 7 122 160

359 329 776 360 506 133

## Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

359 330 276 360 506 633

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

3 193 1 190

Övriga fordringar

Not 11 2 560 080 3 264 646

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 275 834 197 583

2 839 107 3 463 419

Kassa och bank

Not 13 2 125 498 2 111 407

Summa omsättningstillgångar

4 964 605 5 574 826

## Summa tillgångar

364 294 881

366 081 459

## HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm

| Balansräkning                                |        | 2022-12-31                | 2021-12-31                |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                           |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                           |                           |
| Medlemsinsatser                              |        | 198 472 008               | 198 472 008               |
| Uppskrivningsfond                            |        | 79 880 663                | 79 880 663                |
| Yttre underhållsfond                         |        | 10 700 665                | 6 913 280                 |
|                                              |        | <u>289 053 336</u>        | <u>285 265 951</u>        |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |        |                           |                           |
| Balanserat resultat                          |        | -11 233 362               | -7 613 680                |
| Årets resultat                               |        | -352 358                  | 167 703                   |
|                                              |        | <u>-11 585 720</u>        | <u>-7 445 977</u>         |
| Summa eget kapital                           |        | <u>277 467 616</u>        | <u>277 819 974</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |        |                           |                           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 7 000 000                 | 40 120 000                |
|                                              |        | <u>7 000 000</u>          | <u>40 120 000</u>         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 77 376 341                | 45 256 341                |
| Leverantörsskulder                           |        | 438 650                   | 387 644                   |
| Skatteskulder                                |        | 0                         | 64 541                    |
| Övriga skulder                               | Not 16 | 319 935                   | 319 935                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 1 692 339                 | 2 113 024                 |
|                                              |        | <u>79 827 265</u>         | <u>48 141 485</u>         |
| Summa skulder                                |        | <u>86 827 265</u>         | <u>88 261 485</u>         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>364 294 881</u></b> | <b><u>366 081 459</u></b> |

**HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm****Kassaflödesanalys****2022-01-01  
2022-12-31****2021-01-01  
2021-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

-352 358

167 703

**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

Avskrivningar

2 744 749

2 603 003

Kassaflöde från löpande verksamhet

2 392 391

2 770 706

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-79 618

-68 007

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

-434 220

349 698

Kassaflöde från löpande verksamhet

1 878 552

3 052 397

**Investeringsverksamhet**

Investeringar, bergvärme

-1 568 391

-7 122 160

Kassaflöde från investeringsverksamhet

-1 568 391

-7 122 160

**Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut

-1 000 000

500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-1 000 000

500 000

**Årets kassaflöde****-689 839****-3 569 763****Likvida medel vid årets början****5 346 468****8 916 231****Likvida medel vid årets slut****4 656 629****5 346 468**

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

## HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm

### 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 1 519 kronor per lägenhet.

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

## HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm

| Noter        |                                       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                |                          |                          |
|              | Årsavgifter                           | 7 324 560                | 7 324 560                |
|              | Hyror                                 | 1 476 338                | 1 493 912                |
|              | Bredband                              | 165 000                  | 165 000                  |
|              | Övriga intäkter                       | 101 241                  | 48 973                   |
|              | Bruttoomsättning                      | 9 067 139                | 9 032 445                |
|              | Avgifts- och hyresbortfall            | -16 300                  | -26 942                  |
|              |                                       | <b>9 050 839</b>         | <b>9 005 503</b>         |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift och underhåll</b>            |                          |                          |
|              | Fastighetsskötsel och lokavård        | 849 791                  | 610 951                  |
|              | Reparationer                          | 1 462 120                | 1 206 270                |
|              | El                                    | 976 018                  | 369 453                  |
|              | Uppvärmning                           | 480 531                  | 1 266 738                |
|              | Vatten                                | 272 869                  | 220 395                  |
|              | Sophämtning                           | 253 510                  | 156 950                  |
|              | Fastighetsförsäkring                  | 86 383                   | 79 255                   |
|              | Kabel-TV och bredband                 | 185 277                  | 184 789                  |
|              | Fastighetsskatt och fastighetsavgift  | 289 980                  | 318 460                  |
|              | Förvaltningsarvoden                   | 345 227                  | 338 901                  |
|              | Övriga driftkostnader                 | 64 356                   | 37 417                   |
|              | Planerat underhåll                    | 81 615                   | 393 007                  |
|              |                                       | <b>5 347 677</b>         | <b>5 182 585</b>         |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>       |                          |                          |
|              | Bevakningskostnader                   | 19 094                   | 10 000                   |
|              | Hyror och arrenden                    | 900                      | 22 747                   |
|              | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 53 957                   | 3 479                    |
|              | Administrationskostnader              | 115 655                  | 137 401                  |
|              | Extern revision                       | 12 000                   | 11 750                   |
|              | Konsultkostnader                      | 36 781                   | 12 763                   |
|              | Medlemsavgifter                       | 58 600                   | 50 900                   |
|              |                                       | <b>296 987</b>           | <b>249 040</b>           |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>  |                          |                          |
|              | Arvode styrelse                       | 200 000                  | 190 400                  |
|              | Revisionsarvode                       | 9 400                    | 9 400                    |
|              | Övriga arvoden                        | 9 660                    | 9 600                    |
|              | Sociala avgifter                      | 51 215                   | 59 218                   |
|              |                                       | <b>270 275</b>           | <b>268 618</b>           |

## HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm

| Noter        |                                                   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--------------|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 5</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 798                      | 2 260                    |
|              | Ränteintäkter skattekonto                         | 0                        | 1 449                    |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 14 493                   | 11 469                   |
|              |                                                   | <b>15 291</b>            | <b>15 179</b>            |
| <b>Not 6</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 750 741                  | 547 524                  |
|              | Övriga räntekostnader                             | 8 061                    | 2 209                    |
|              |                                                   | <b>758 802</b>           | <b>549 733</b>           |

## HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm

| Noter                                                | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                      |                    |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>               |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                 | 272 302 497        | 272 302 497        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                      | 108 460 000        | 108 460 000        |
| Omklassificering från pågående bergvärme             | 8 690 551          | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>389 453 048</b> | <b>380 762 497</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>        |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                               | -27 467 031        | -24 887 545        |
| Årets avskrivningar                                  | -2 721 231         | -2 579 486         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>           | <b>-30 188 262</b> | <b>-27 467 031</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                      | <b>359 264 786</b> | <b>353 295 466</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                    | 234 000 000        | 187 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                     | 8 858 000          | 12 731 000         |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                       | 285 000 000        | 207 000 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                        | 3 431 000          | 3 066 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                          | <b>531 289 000</b> | <b>409 797 000</b> |
| <b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>                |                    |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>               |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 207 362            | 207 362            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>207 362</b>     | <b>207 362</b>     |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>        |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                               | -118 855           | -95 337            |
| Årets avskrivningar                                  | -23 517            | -23 517            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>           | <b>-142 372</b>    | <b>-118 855</b>    |
| <b>Bokfört värde</b>                                 | <b>64 990</b>      | <b>88 507</b>      |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>    |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 7 122 160          | 0                  |
| Årets investeringar                                  | 1 568 391          | 7 122 160          |
| Omklassificering till byggnad, bergvärme             | -8 690 551         | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>0</b>           | <b>7 122 160</b>   |
| <b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 500                | 500                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Andel i HSB Stockholm                                | 500                | 500                |

## HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm

| Noter  |                                                                                                                                                                                       | 2022-12-31        | 2021-12-31        |                  |            |                      |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------|----------------------|
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                                                                                                                                                        |                   |                   |                  |            |                      |
|        | Skattekonto                                                                                                                                                                           | 1 150             | 29 585            |                  |            |                      |
|        | Skattefordran                                                                                                                                                                         | 27 799            | 0                 |                  |            |                      |
|        | Avräkningskonto HSB Stockholm                                                                                                                                                         | 2 531 131         | 3 235 061         |                  |            |                      |
|        |                                                                                                                                                                                       | <b>2 560 080</b>  | <b>3 264 646</b>  |                  |            |                      |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                                                                                                                          |                   |                   |                  |            |                      |
|        | Förutbetalda kostnader                                                                                                                                                                | 275 834           | 197 583           |                  |            |                      |
|        |                                                                                                                                                                                       | <b>275 834</b>    | <b>197 583</b>    |                  |            |                      |
|        | Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.                                           |                   |                   |                  |            |                      |
| Not 13 | Kassa och bank                                                                                                                                                                        |                   |                   |                  |            |                      |
|        | SBAB                                                                                                                                                                                  | 2 125 498         | 2 111 407         |                  |            |                      |
|        |                                                                                                                                                                                       | <b>2 125 498</b>  | <b>2 111 407</b>  |                  |            |                      |
| Not 14 | Skulder till kreditinstitut                                                                                                                                                           |                   |                   |                  |            |                      |
|        | Låneinstitut                                                                                                                                                                          | Lånenummer        | Ränta             | Villkorsändr dag | Belopp     | Nästa års amortering |
|        | Nordea                                                                                                                                                                                | 39758246402       | 2,06%             | 2023-01-17       | 19 000 000 | 0                    |
|        | Nordea                                                                                                                                                                                | 39758250248       | 2,64%             | 2023-02-22       | 23 756 341 | 0                    |
|        | Nordea                                                                                                                                                                                | 39758294598       | 2,88%             | 2023-10-20       | 1 500 000  | 0                    |
|        | Nordea                                                                                                                                                                                | 39788897169       | 1,35%             | 2024-04-30       | 7 000 000  | 0                    |
|        | Nordea                                                                                                                                                                                | 39788959237       | 0,65%             | 2023-02-15       | 20 250 000 | 1 000 000            |
|        | Nordea                                                                                                                                                                                | 39798268792       | 0,46%             | 2023-02-15       | 12 870 000 | 0                    |
|        |                                                                                                                                                                                       |                   |                   |                  | 84 376 341 | 1 000 000            |
|        | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                                                                                                                   |                   |                   |                  |            | 79 376 341           |
|        | <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                                                                                                                                 |                   |                   |                  |            | <b>7 000 000</b>     |
|        | 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. |                   |                   |                  |            |                      |
|        | <b>Ställda säkerheter</b>                                                                                                                                                             |                   |                   |                  |            |                      |
|        | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut                                                                                                                        |                   |                   |                  |            | 97 302 000           |
|        |                                                                                                                                                                                       |                   |                   |                  |            | 97 302 000           |
| Not 15 | Skulder till kreditinstitut                                                                                                                                                           |                   |                   |                  |            |                      |
|        | Kortfristig del av långfristig skuld                                                                                                                                                  | 77 376 341        | 45 256 341        |                  |            |                      |
|        |                                                                                                                                                                                       | <b>77 376 341</b> | <b>45 256 341</b> |                  |            |                      |
| Not 16 | Övriga skulder                                                                                                                                                                        |                   |                   |                  |            |                      |
|        | Depositioner                                                                                                                                                                          | 319 935           | 319 935           |                  |            |                      |
|        |                                                                                                                                                                                       | <b>319 935</b>    | <b>319 935</b>    |                  |            |                      |

## HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm

| Noter                           | 2022-12-31                                          | 2021-12-31       |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------|
| <b>Not 17</b>                   | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                  |
| Upplupna räntekostnader         | 208 231                                             | 60 838           |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 763 327                                             | 722 947          |
| Övriga upplupna kostnader       | 720 781                                             | 1 329 239        |
|                                 | <b>1 692 339</b>                                    | <b>2 113 024</b> |

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 18** Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

## Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....  
Carina Hammar

.....  
Gunnar Clarving

.....  
Johan Molin

.....  
Johan Tengå

.....  
Lena Wettren Bergström

.....  
Maria Noren

.....  
Ravindra Parasnis

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Tor Borg

.....  
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 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 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. Revisorenas 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 2022 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

Tor Borg  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**RAVINDRA PARASNIS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 16:46:28



**JOHAN TENGÅ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 19:06:05



**MARIA NORÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 22:28:55



**JOHAN MOLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 18:51:22



**GUNNAR CLARVING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 22:32:46



**LENA WETTRÉN BERGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 11:25:21



**CARINA HAMMAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 20:45:43



**TOR BORG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 22:17:02



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 15:58:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOR BORG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 22:19:05



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 15:57:50



HSB – där möjligheterna bor