

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hägerstenshamnen nr 3



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.

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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Hägerstenshamnen nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 sträcker sig mellan åren 2015 och 2060.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att sänkas.

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 1987-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 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 samfällighetsföreningen Träpatronen. Föreningens andel är 32,6 procent. Samfälligheten förvaltar och underhåller vägar, parkeringsytor, garage, bredband och kabel-TV.

Styrelsen

Susanne Pekkari	Ordförande
Jan-Åke Fält	Vice ordförande
Eva Ney	Sekreterare
Bengt Dahlstedt	Kassör
Kerstin Gustafsson	Ledamot
Ove Linde	Ledamot
Siri Persson	Suppleant
Martin Zettersten	Suppleant
Anton Zidén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan-Åke Fält, Kerstin Gustafsson, Susanne Pekkari, Siri Persson, Martin Zettersten och Anton Zidén.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Blomgren	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Peter Åslund	Ordinarie Intern	
Aurora Björkäng	Suppleant Intern	

Valberedning

Agneta Falkbäck	Sammanställande
Peter Häggström	
Madeleine Roghult	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TRÄPATRONEN 3	1988	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

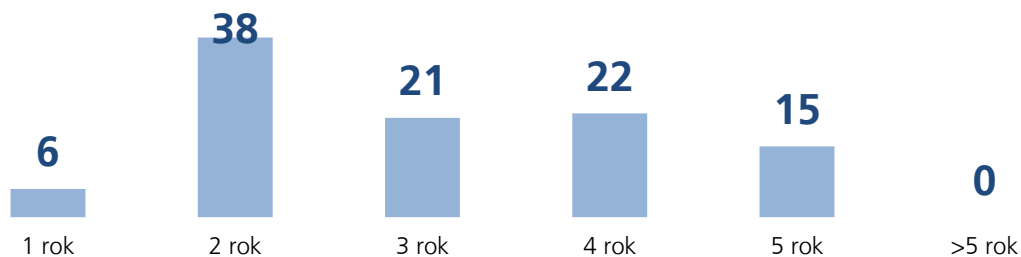
Fastigheten bebyggdes 1988 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 378 m², varav 9 378 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal/övernattninglägenhet
Övrigt

Kommentar

2 st tvättstugor

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fågelsäkring mot måsar på taknock och utkikspatser	2020
OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll)	2020 - 2021
Nya snörasskydd på taken	2020
Installation solcellsanläggning	2019

Planerat underhåll	År
Renovering av en tvättstuga	2021
Undercentral	2021
Allmänt löpande underhåll	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet	Ownit (gruppavtal)
Kabel-TV	Comhem (gruppavtal)
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	S:t Eriks Hiss
Fastighetsjour	Securitas
Brandskyddsansvarig	Brandsäkra AB
Tvättmaskiner	Miele
Undercentral	Siemens Bravida
Städning	Prima Städ Bygg AB
Fastighetsförvaltning	Cura AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god, främst beroende på det låga ränteläget.

Överlikviditet har använts för att extraamortera på föreningens lån.

Lån har lagts om till lägre räntesats.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

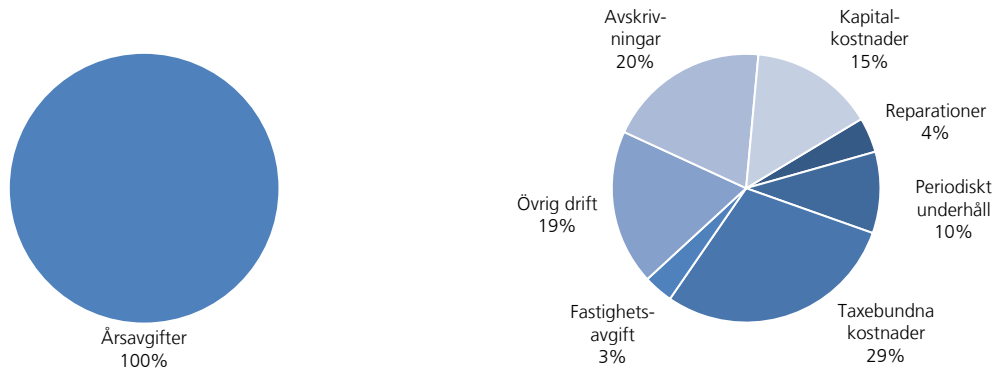
Förtydligande till not 6 och 16

Historiskt har styrelsen inte tagit ut styrelsearvode, även om stämman beslutat om en arvodesram. I bokföringen finns de senaste tre årens ackumulerade avsättningar med. I och med det nu redovisade verksamhetsåret 2020, har dock styrelsen börjat lyfta arvode. Samtidigt har de senaste tre årens arvoden, om totalt 150 tkr, bokats bort i redovisningen. Därför visar not 16 noll kr gällande upplupna kostnader. Not 6 visar uttaget av arvode som varit 48 900 kr, som är skillnaden mellan 150 000 och det visade negativa beloppet om 101 100 kr. För framtida verksamhetsår kommer det faktiska beloppet gällande styrelsens arvode att visas korrekt under not 6.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 929 334	4 124 374
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 787 446	5 793 846
Finansiella intäkter	6 262	5 440
Minskning kortfristiga fordringar	303 688	0
Ökning av kortfristiga skulder	252 311	0
	6 349 706	5 799 286
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 744 901	2 955 078
Finansiella kostnader	627 472	859 147
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	733 539
Ökning av kortfristiga fordringar	0	459 906
Minskning av långfristiga skulder	1 527 818	1 392 568
Minskning av kortfristiga skulder	0	594 088
	4 900 191	6 994 325
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 378 850	2 929 334
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 449 516	-1 195 039

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya snörasskydd har satts upp med anledning av de installerade solcellerna.

Fågelsäkring har utförts med syfte att försvåra för måsar att sätta bo på våra tak.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har påbörjats under året, men kommer att slutföras under 2021.

Nya fläktar har installerats i höghusen, nr 18 och 26 för förbättrad ventilation.

För den tekniska fastighetsförvaltningen har föreningen tecknat avtal med Cura AB.

Fortsatt underhåll av trädgården har utförts av inhyrd trädgårdsfirma.

Årets föreningsstämma hölls utomhus, på grund av Coronarestriktioner – och blev mycket välbesökt!

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 102 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 160

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 160

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	617	617	617	617
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 286	7 449	7 598	7 796
Elkostnad/m ² totalyta	14	25	30	21
Värmekostnad/m ² totalyta	77	61	114	64
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	18	23	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	92	87	86
Soliditet (%)	37	35	34	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 597	1 197	1 119	800
Nettoomsättning (tkr)	5 787	5 794	5 787	5 787

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 378 m² bostäder.

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	20 447 476	0	0	20 447 476
Upplåtelseavgifter	1 536 520	0	0	1 536 520
Fond för yttre underhåll	9 055 358	224 527	-71 777	8 902 608
S:a bundet eget kapital	31 039 354	224 527	-71 777	30 886 604
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 591 262	-224 527	1 269 041	6 546 748
Årets resultat	1 596 861	1 596 861	-1 197 264	1 197 264
S:a fritt eget kapital	9 188 123	1 372 334	71 777	7 744 012
S:a eget kapital	40 227 477	1 596 861	0	38 630 616

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 596 861
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 815 788
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-224 527
summa balanserat resultat	9 188 122

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

410 352
9 598 474

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 786 946	5 793 846
Övriga rörelseintäkter	Not 3	500	0
Summa rörelseintäkter		5 787 446	5 793 846
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 663 650	-2 623 832
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 436	-265 535
Personalkostnader	Not 6	136 185	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-824 475	-787 798
Summa rörelsekostnader		-3 569 375	-3 742 875
RÖRELSERESULTAT		2 218 071	2 050 971
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 262	5 440
Räntekostnader och liknande resultatposter		-627 472	-859 147
Summa finansiella poster		-621 210	-853 707
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 596 861	1 197 264
ÅRETS RESULTAT		1 596 861	1 197 264

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	104 689 031	105 502 397
Inventarier	Not 9	22 216	33 323
Summa materiella anläggningstillgångar		104 711 246	105 535 721
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		104 716 246	105 540 721
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 040 790	2 005 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	172 230	467 479
Summa kortfristiga fordringar		1 213 025	2 473 406
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 342 914	936 704
Summa kassa och bank		3 342 914	936 704
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 555 938	3 410 110
SUMMA TILLGÅNGAR		109 272 185	108 950 831

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 983 996	21 983 996
Fond för yttre underhåll	Not 13	9 055 358	8 902 608
Summa bundet eget kapital		31 039 354	30 886 604
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 591 262	6 546 748
Årets resultat		1 596 861	1 197 264
Summa fritt eget kapital		9 188 123	7 744 012
SUMMA EGET KAPITAL		40 227 477	38 630 616
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	37 286 891	69 305 616
Summa långfristiga skulder		37 286 891	69 305 616
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	31 045 255	554 348
Leverantörsskulder		164 139	185 199
Skatteskulder		11 756	6 452
Övriga skulder		25 860	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	510 807	268 600
Summa kortfristiga skulder		31 757 817	1 014 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 272 185	108 950 831

Noter

Belopp anges i 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	154 år	154 år
Solcellsanläggning	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 782 194	5 782 194
Gästlägenhet	4 675	11 575
Öresutjämnning	77	77
	5 786 946	5 793 846

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	500	0
	500	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 500	0
	Fastighetsskötsel beställning	4 013	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	122 200	168 347
	Fastighetsskötsel gård beställning	79 280	118 137
	Städning entreprenad	135 754	130 917
	Städning enligt beställning	0	10 101
	OVK Obl. Ventilationskontroll	33 125	0
	Hissbesiktning	7 025	13 802
	Myndighets tillsyn	0	2 360
	Bevakning	0	225
	Gemensamma utrymmen	0	3 959
	Sophantering	9 495	6 869
	Gård	32 285	15 365
	Serviceavtal	100 551	97 367
	Förbrukningsmateriel	23 886	18 498
	Teleport/hissanläggning	5 000	6 993
	Störningsjour och larm	0	2 966
	Brandskydd	4 746	178 865
	Fordon	0	244
		594 860	775 014
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	18 639
	Hyreslägenheter	0	1 975
	Brf Lägenheter	19 381	0
	Tvättstuga	4 192	0
	Entré/trapphus	1 319	12 874
	Lås	0	3 899
	VVS	45 326	59 091
	Värmeanläggning/undercentral	22 746	94 744
	Ventilation	5 529	4 959
	Elinstallationer	15 462	3 360
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 377
	Hiss	34 365	24 670
	Tak	9 879	15 469
	Fönster	0	9 063
	Mark/gård/utemiljö	7 500	135 792
	Vattenskada	11 398	0
		177 097	390 912
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	35 612	0
	Entré/trapphus	16 076	0
	Värmeanläggning	0	71 777
	Ventilation	99 375	0
	Elinstallationer	3 199	0
	Tak	126 571	0
	Fönster	31 719	0
	Garage/parkering	97 800	0
		410 352	71 777

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2020	2019
	Taxebundna kostnader		
	El	128 515	238 102
	Värme	719 716	569 398
	Vatten	206 028	168 029
	Sophämtning/renhållning	119 540	154 381
	Grovsopor	53 205	15 745
		1 227 004	1 145 655
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	108 580	100 020
		108 580	100 020
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	145 758	140 454
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 663 650	2 623 832
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	2 488
	Tele- och datakommunikation	4 586	4 566
	Inkassering avgift/hyra	1 800	1 275
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	33 125
	Föreningskostnader	3 856	5 417
	Styrelseomkostnader	142	22 139
	Fritids- och trivselkostnader	1 689	3 679
	Förvaltningsarvode	156 044	153 672
	Administration	5 101	6 918
	Korttidsinventarier	0	16 797
	Konsultarvode	13 908	7 800
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 810	7 660
		217 436	265 535
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	-101 100	50 000
	Sociala kostnader	-35 085	15 710
		-136 185	65 710
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	729 711	729 711
	Förbättringar	83 656	46 979
	Inventarier	11 108	11 108
		824 475	787 798

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 066 430	118 332 891
	Nyanskaffningar	0	733 539
	Utgående anskaffningsvärde	119 066 430	119 066 430
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 564 033	-12 787 343
	Årets avskrivningar enligt plan	-813 367	-776 690
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 377 399	-13 564 033
	Planenligt restvärde vid årets slut	104 689 031	105 502 397
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 966 620	5 966 620
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	111 000 000	111 000 000
	Taxeringsvärde mark	101 000 000	101 000 000
		212 000 000	212 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	212 000 000	212 000 000
		212 000 000	212 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 003 461	1 003 461
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 003 461	1 003 461
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-970 138	-959 030
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 108	-11 108
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-981 246	-970 138
	Redovisat restvärde vid årets slut	22 215	33 323
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	4 854	4 857
	Klientmedel hos SBC	1 035 936	1 992 630
	Fordringar kreditfakturor	0	8 440
		1 040 790	2 005 927

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Värme	172 230	467 479	
		172 230	467 479	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	8 902 608	8 678 081	
	Reservering enligt stadgar	224 527	224 527	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-71 777	0	
	Vid årets slut	9 055 358	8 902 608	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	SBAB	0,600 %	940 000	970 000
	SBAB	1,090 %	24 800 000	25 000 000
	Swedbank	1,030 %	12 904 094	13 126 912
	Swedbank	0,000 %	0	8 485 815
	Nordea	0,600 %	3 330 684	3 330 684
	Nordea	0,650 %	7 633 284	7 633 284
	Nordea	0,950 %	11 238 269	11 313 269
	Nordea	0,390 %	7 485 815	0
	Summa skulder till kreditinstitut		68 332 146	69 859 964
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-31 045 255	-554 348
			37 286 891	69 305 616
				Villkors- ändringsdag
				2021-02-05
				2024-10-10
				2022-01-25
				Lånet löst
				2021-08-18
				2021-08-18
				2021-09-15
				2021-11-29

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 771 126 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	99 000 000	99 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	150 000
	Sociala avgifter	0	47 130
	Ränta	15 364	47 188
	Avgifter och hyror	495 443	24 282
		510 807	268 600

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Undercentralen kommer att bytas, då den fallit för åldersstrecket.

En av de två tvättstugorna kommer att renoveras och maskiner bytas.

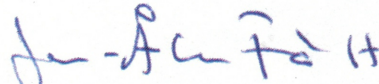
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

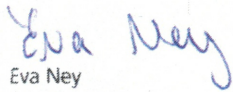
HÄGERSTEN den 29 / 3 2021




Susanne Pekkari
Ordförande



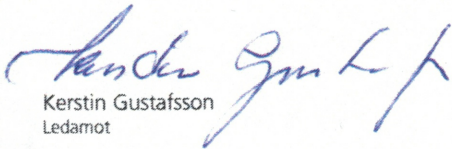
Jan-Åke Fält
Vice ordförande



Eva Ney
Sekreterare



Bengt Dahlstedt
Kassör



Kerstin Gustafsson
Ledamot



Ove Linde
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Peter Åslund
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen nr 3, org.nr 716420-0706

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen nr 3 för år 2020.

Enligt min 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 2020 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 Intern revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 på fel.

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.

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. Risker 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Intern revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen nr 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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.

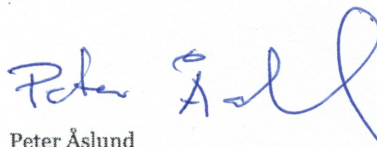
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 övriga valda revisorers 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 4/5 2021



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Peter Åslund
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 991 650	5 782 194	5 782 000
Gästlägenhet	5 000	4 675	10 000
Öresutjämning	0	77	0
Övriga intäkter	0	500	0
	5 996 650	5 787 446	5 792 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-75 000	-37 500	0
Fastighetsskötsel beställning	-100 000	-4 013	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-176 000	-122 200	-230 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-50 000	-79 280	-100 000
Städning entreprenad	-130 000	-135 754	-130 000
Städning enligt beställning	-20 000	0	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-200 000	-33 125	-40 000
Hissbesiktning	-15 000	-7 025	-10 000
Myndighetstillsyn	-3 000	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-3 000
Sopphantering	-10 000	-9 495	0
Gård	-40 000	-32 285	-20 000
Serviceavtal	-130 000	-100 551	-133 000
Förbrukningsmateriel	-25 000	-23 886	-24 000
Teleport/hissanläggning	-5 000	-5 000	0
Störningsjour och larm	0	0	-3 000
Brandskydd	-5 000	-4 746	0
	-989 000	-594 860	-716 000
Reparationer			
Brf Lägenheter	0	-19 381	0
Tvättstuga	0	-4 192	0
Entré/trapphus	-5 000	-1 319	-9 000
Lås	-5 000	0	-30 000
VVS	0	-45 326	-50 000
Värmeanläggning/undercentral	-50 000	-22 746	-150 000
Ventilation	-15 000	-5 529	-4 000
Elinstallationer	-20 000	-15 462	0
Hiss	-30 000	-34 365	-30 000
Tak	-10 000	-9 879	-15 000
Fasad	-10 000	0	-10 000
Fönster	-50 000	0	-9 000
Mark/gård/utemiljö	-25 000	-7 500	0
Vattenskada	0	-11 398	0
	-220 000	-177 097	-307 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-600 000	0	0
Sopphantering/återvinning	0	-35 612	0
Entré/trapphus	0	-16 076	0
Värmeanläggning	-800 000	0	-1 000 000
Ventilation	0	-99 375	0
Elinstallationer	0	-3 199	0
Tak	0	-126 571	0
Fönster	-75 000	-31 719	0
Garage/parkering	0	-97 800	0
	-1 475 000	-410 352	-1 000 000

Taxebundna kostnader			
El	-120 000	-128 515	-189 000
Värme	-480 000	-719 716	-800 000
Vatten	-210 000	-206 028	-219 000
Sophämtning/renhållning	-130 000	-119 540	-150 000
Grovsopor	-50 000	-53 205	-50 000
	-990 000	-1 227 004	-1 408 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-110 000	-108 580	-106 000
	-110 000	-108 580	-106 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-146 000	-145 758	-141 000
	-146 000	-145 758	-141 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 586	-5 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-1 800	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-35 000	-22 500	-28 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 856	0
Styrelseomkostnader	-23 000	-142	-20 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 689	-3 000
Förvaltningsarvode	-162 000	-156 044	-159 000
Administration	-5 000	-5 101	-5 000
Korttidsinventarier	0	0	-15 000
Konsultarvode	0	-13 908	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 810	-8 000
	-249 000	-217 436	-244 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-50 000	103 950	-50 000
Övriga arvoden	0	-2 850	0
Arbetsgivaravgifter	-16 000	35 085	-16 000
	-66 000	136 185	-66 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-730 000	-729 711	-730 000
Förbättringar	-84 000	-83 656	-100 000
Inventarier	-12 000	-11 108	-12 000
	-826 000	-824 475	-842 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 071 000	-3 569 375	-4 830 000
RÖRELSERESULTAT	925 650	2 218 071	962 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	5 000	6 210	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	52	0
Låneräntor	-625 000	-627 469	-865 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
	-620 000	-621 210	-865 000
RESULTAT	305 650	1 596 861	97 000

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 omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga 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 fastighetskötsel.

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

