



Org Nr: 769602-1703

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Org.nr: 769602-1703

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	110	10 397
Hysesrätter	0	0
Lokaler	5	307
Parkeringar och garageplatser	33	0
MC platser	5	

Föreningens fastighet är byggd 2001 värdeår 2001.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Brf Hammarby Strand är medlem i:

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

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

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

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året byttes alla de fyrkantiga fasadlamporna inklusive de i trapphusen. Både lampor och drivdon byttes. Sedan bytet har vi inte haft några problem med lampor som plötsligt börjar blinka. OVK som egentligen planerats till våren fick flyttas till december på grund av pandemin. Mindre oegentligheter åtgärdades direkt på plats av de utsända teknikerna men ett antal lägenheter kräver lite större insatser. De vanligaste felen är otillräcklig ventilation i tillbyggda rum samt direktkopplade köksfläktar.

En planerad uppräschning av entrédörrar och fasadtvätt har flyttades till 2021.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Ytterdörrar	Samtliga ytterdörrar renoveras, målas eller byts ut
2021	Altan/balkongräcken	Dåliga räcken byts ut
2021	Fasader	Tvättning av fasader
2021	Entreer	Uppgradering av inpasseringssystem

Tidigare genomfört underhåll

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

Övriga väsentliga händelser

I samband med att pandemin bröt ut våren 2020 sänktes hyran tillfälligtvis för några av våra hyresgäster som kraftigt tappade i omsättning. Fastighetsmäklaren MOHV aviserade avflytt i början av året. Adulis läkarmottagning kom in som ny hyresgäst från och med juni.

Under hösten genomfördes upphandling av städentreprenör. Sex offertförfrågningar skickades ut och det kom in fyra svar. Som ny leverantör av städ valdes Söder om Söder.

Två lån skrevs om till lägre ränta och i december 2020 fick vi anbud på betydligt lägre ränta på två lån som ska skrivas om i början av 2021 vilket totalt sänker räntekostnaderna med ca 150 000 kr/år.

HSB mark kommer från januari 2021 ta över skötseln av föreningens gårdar från Rubb och stubb.

Trädbeskränning har genomförts.

Ny Energieklareration har gjorts. Resultatet visar på en bättre energieffektivitet än tidigare men inom samma energiklass

Gårdsdag genomfördes i oktober med mycket stort deltagande.

Ett par smärre fuktskador har hanterats under året. Bland annat har en fuktskada i föreningslokalen lett till att en omledning av vatten från stuprör kommer att göras i början av 2021.

Brandskyddsarbete pågår och visst underhållsarbete planeras 2021.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 20-06-23. Stämman genomfördes på grund av den pågående pandemin som hybridstämma med poströstning/fysisk närvaro där 13 medlemmar varav 5 med fullmakt närvarade vid den fysiska stämman och 32 poströstade dvs totalt deltog 45 röstberättigade medlemmar.

Extrastämman angående Beslut om installation av bergvärme genomfördes 20-10-20. Vid extrastämman som genomfördes fysiskt med möjlighet att delta digitalt deltog totalt 59 röstberättigade (17 digitalt och 42 fysiskt varav 4 med fullmakt). Stämman beslutade att en så kallad "second opinion" skulle genomföras för att utvärdera bergvärmeprojektet samt det förslag som vår nuvarande fjärrvärmelieferantör kommit med.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 fram till stämman 2020-06-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ravindra Parasnis	Ordförande
Stina Fransson Sellgren	Ledamot
Minea Håkans	Ledamot
Jonna Tilegrim	Ledamot
Tony Axelsson	HSB-ledamot

Pia Norgren

Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-23 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Johan Tengå	Ledamot
Minea Håkans	Ledamot
Pedro Emanuel Studer Ferreira	Ledamot
Pia Norgren	Ledamot
Ravindra Parasnis	Ledamot
Stina Sellgren	Ledamot
Thonny Axelsson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ravindra Parasnis, Stina Fransson Sellgren och Minea Håkans.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Anna Sandermo, Conny Fasth och Björn Sjölund.

Underhållsplan

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

Konditionsbesiktning av våra fastigheter utfördes 2020-08-20. Fastighetssynen skall ske minst en gång varje år enligt föreningens stadgar.

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

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 184 (187) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 6 (10) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	705	705	705	705	705
Totala intäkter kr/kvm*	825	848	841	824	838
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	287	334	289	309	315
Belåning, kr/kvm	7 930	8 024	8 117	7 930	8 024
Räntekänslighet	12%	12%	12%	12%	12%
Totala driftkostnader kr/kvm	470	442	485	451	439
Energikostnader kr/kvm	150	159	165	152	160

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

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Totala driftkostnader

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

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 817	9 067	8 992	8 804	8 945
Resultat efter finansiella poster	172	452	-3 275	-2 114	-665
Soliditet	76%	76%	76%	76%	76%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		8 816 555
Rörelsekostnader	-	7 928 417
Finansiella poster	-	716 434
Årets resultat		171 705
Planerat underhåll	+	267 532
Avskrivningar	+	2 631 003
Årets sparande		3 070 240
Årets sparande per kvm total yta		287

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	157 022 008	41 450 000	1 194 099	-2 518 265	452 061
Reservering till fond 2020			2 817 000	-2 817 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-227 812	227 812	
Balanserat i ny räkning				452 061	-452 061
Årets resultat					171 705
Belopp vid årets slut	157 022 008	41 450 000	3 783 287	-4 655 391	171 705

Avsättning till yttre underhållsfonden utgår ifrån 50 år 2020. Tidigare år utgick den ifrån en 20 års period, därav ett högre belopp till avsättning 2020. Det är en bokföringsteknisk åtgärd där man flyttar kapital mellan fritt och bundet.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-4 655 391
Årets resultat	171 705
	-4 483 687

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 066 203
Årets resultat	171 705
Reservering till underhållsfond	-2 817 000
Ianspråktagande av underhållsfond	227 812
Summa till stämmans förfogande	-4 483 687

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 483 687
-------------------------	-------------------

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



Org Nr: 769602-1703

HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 816 555	9 067 046
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 502 213	-4 720 244
Övriga externa kostnader	Not 3	-546 713	-243 454
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-248 488	-265 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 631 003	-2 625 441
Summa rörelsekostnader		<u>-7 928 417</u>	<u>-7 854 785</u>
Rörelseresultat		888 138	1 212 261
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 366	13 747
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-729 800	-773 947
Summa finansiella poster		<u>-716 434</u>	<u>-760 199</u>
Årets resultat		171 705	452 061





Org Nr: 769602-1703

HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	355 874 952	358 482 438
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>112 025</u>	<u>107 730</u>
		355 986 977	358 590 168
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>355 987 477</u>	<u>358 590 668</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 543	0
Övriga fordringar	Not 10	5 317 573	3 119 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>151 763</u>	<u>153 238</u>
		5 475 879	3 273 127
Kassa och bank	Not 12	3 600 703	3 589 933
Summa omsättningstillgångar		<u>9 076 582</u>	<u>6 863 061</u>
Summa tillgångar		<u>365 064 058</u>	<u>365 453 729</u>





Org Nr: 769602-1703

HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	198 472 008	198 472 008
Uppskrivningsfond	79 880 663	79 880 663
Yttre underhållsfond	3 783 287	1 194 099
	<u>282 135 958</u>	<u>279 546 770</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 655 391	-2 518 265
Årets resultat	171 705	452 061
	<u>-4 483 687</u>	<u>-2 066 203</u>
Summa eget kapital	<u>277 652 271</u>	<u>277 480 567</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 47 250 000	84 876 341
	<u>47 250 000</u>	<u>84 876 341</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 37 626 341	1 000 000
Leverantörsskulder	548 067	308 385
Skatteskulder	131 894	73 798
Övriga skulder	Not 15 310 281	379 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 545 204	1 334 770
	<u>40 161 787</u>	<u>3 096 821</u>
Summa skulder	<u>87 411 787</u>	<u>87 973 162</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>365 064 058</u>	<u>365 453 729</u>





Org Nr: 769602-1703

HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	171 705	452 061
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 631 003	2 625 441
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 802 708	3 077 502
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 068	-125 596
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	438 625	33 355
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 236 265	2 985 262
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-27 812	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-27 812	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	2 208 453	1 985 262
Likvida medel vid årets början	6 707 778	4 722 516
Likvida medel vid årets slut	8 916 231	6 707 778

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





Org Nr: 769602-1703

HSB Bostadsrättsförening 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 och 10% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 429 kronor per lägenhet.

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





Org Nr: 769602-1703

HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 324 560	7 324 560
Hyror	1 438 470	1 449 132
Bredband	165 000	165 117
Övriga intäkter	20 035	129 637
Bruttoomsättning	<u>8 948 065</u>	<u>9 068 446</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-131 510	-1 400
	8 816 555	9 067 046
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	729 713	587 150
Reparationer	771 829	774 126
El	220 892	272 871
Uppvärmning	1 146 050	1 210 448
Vatten	234 555	223 416
Sophämtning	211 806	199 041
Fastighetsförsäkring	76 954	75 496
Kabel-TV och bredband	184 612	184 166
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	315 160	309 440
Förvaltningsarvoden	322 816	342 698
Övriga driftkostnader	20 293	46 491
Planerat underhåll	267 532	494 901
	<u>4 502 213</u>	<u>4 720 244</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 497	31 167
Administrationskostnader	155 028	125 722
Extern revision	11 500	11 688
Konsultkostnader	315 878	29 367
Medlemsavgifter	48 810	45 510
	<u>546 713</u>	<u>243 454</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	189 200	186 000
Revisionsarvode	0	9 480
Övriga arvoden	9 500	9 480
Sociala avgifter	49 788	55 061
Övriga personalkostnader	0	5 625
	<u>248 488</u>	<u>265 646</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 820	772
Övriga ränteintäkter	11 546	12 976
	<u>13 366</u>	<u>13 747</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	729 177	770 887
Övriga räntekostnader	623	3 060
	<u>729 800</u>	<u>773 947</u>



**HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	272 302 497	272 302 497
Ingående anskaffningsvärde mark	108 460 000	108 460 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	380 762 497	380 762 497
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-22 280 059	-19 672 573
Årets avskrivningar	-2 607 486	-2 607 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 887 545	-22 280 059
Utgående redovisat värde	355 874 952	358 482 438
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	187 000 000	187 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 731 000	12 731 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	207 000 000	207 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 066 000	3 066 000
Summa taxeringsvärde	409 797 000	409 797 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	179 550	179 550
Årets investeringar	27 812	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 362	179 550
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-71 820	-53 865
Årets avskrivningar	-23 517	-17 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 337	-71 820
Bokfört värde	112 025	107 730
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 045	2 045
Avräkningskonto HSB Stockholm	5 315 528	3 117 845
	5 317 573	3 119 890



**HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	151 763	153 238			
	151 763	153 238			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12 Kassa och bank					
SBAB	3 600 703	3 589 933			
	3 600 703	3 589 933			
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788760627	1,30%	2021-03-12	12 870 000	0
Nordea	39788879500	0,60%	2022-01-17	19 000 000	0
Nordea	39788897169	0,63%	2024-04-30	7 000 000	0
Nordea	39788959237	0,65%	2023-02-15	22 250 000	1 000 000
Nordea	39788959261	0,30%	2021-02-20	23 756 341	0
				84 876 341	1 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					79 876 341
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					47 250 000
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				97 302 000	97 302 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				37 626 341	1 000 000
				37 626 341	1 000 000
Not 15 Övriga skulder					
Depositioner				310 281	369 179
Övriga kortfristiga skulder				0	10 689
				310 281	379 868
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				58 542	74 806
Förutbetalda hyror och avgifter				723 447	689 321
Övriga upplupna kostnader				763 215	570 643
				1 545 204	1 334 770

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





Org Nr: 769602-1703

HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Johan Tengå

.....
Minea Håkans

.....
Pedro Emanuel Studer Ferreira

.....
Pia Norgren

.....
Ravindra Parasnis

.....
Stina Sellgren

.....
Thonny Axelsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2021

.....
Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Håkan Nyström
Av föreningen vald revisor