



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**

2018-01-01 - 2018-12-31

r.y

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF HAMMARBY STRAND I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Tidvattnet 1 och Gattet 1 och har sitt säte i Stockholms stad.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	110	10 397
Lokaler	5	306
Parkering och garageplatser	33	--
MC platser	5	--

Föreningens fastighet är byggd 2001 och värdeår är 2001.

Föreningen har inga anställda.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och ohyra/husbocksförsäkring.

Den uppgjorda planen för underhåll av fastigheter (föreningens underhållsplan) följs. En uppdaterad sådan har föreningen erhållit från förvaltaren HSB.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Sickla udde Samfällighetsförening som hanterar vår sopsugsanläggning. Samfälligheten har ett avtal om service och tömning av sopsugsanläggningen tecknat med Envac. Föreningens andel är 9,2 %.

Förvaltning och avtal

Den ekonomiska-, administrativa- och markförvaltningen sköts via HSB Stockholm.

Den tekniska förvaltningen sköts av Enstar.

Fastighetskötsel sköts av Rubin Facilitetsservice.

Trappstädning sköts av ABSS.

Hisservice sköts av Kone hisservice.

Leverans av fjärrvärme sker från Stockholm Exergi.

Det sorterade avfallet hämtas av Veolia.

Snöröjning av markytor sköts av Rubb & Stubb Trädgårdsskötsel.

Snöröjning av yttertak samt takinspektioner sköts av Södertörns Plåt AB.

Handwritten signature

Kontaktinformation & IT-stöd

Styrelsen håller medlemmarna uppdaterade om aktuella händelser via månatliga nyhetsbrev som går ut via e-post. Denna kanal ger också styrelsen möjlighet att nå samtliga medlemmar på kort varsel vid händelser som kräver omgående uppmärksamhet (t.ex. akuta fel). Medlemmarna kan även föras med enkätundersökningar via denna kanal.

Föreningen har en hemsida www.hammarbystrand.se, som uppdateras regelbundet, samt en e-postadress styrelsen@hammarbystrand.se. Papperspost används sparsamt men hänvisas till HSB för att sedan skickas vidare till styrelsen elektroniskt.

Föreningen använder även följande IT-stöd:

- Alla föreningens ärenden ligger i ett ärendehanteringssystem (Basecamp). Här sker all kommunikation inom styrelsen, beslut loggas och händelser för alla aktiviteter sparas och blir sökbar. Detta system fungerar även som dokumentation och används också som ett stöd under styrelsemöten.
- Mailen till styrelsen hanteras i ett kundsupportsystem (Freshdesk). Systemet har stöd för svarsmallar vilket innebär att de flesta svar från styrelsen kan skickas med mycket liten tidsåtgång. Detta har gjort det möjligt att minska svarstiden och öka servicen för medlemmarna.
- Bokning av föreningslokal, ansökan om andrahandsuthyrning, ansökan om förändring i lägenhet samt beställning av nycklar och nyckelbrickor sker via elektroniska formulär och är i princip automatiserat.
- Google Drive används både för arkiv och för hantering av alla arbetsdokument.

Årsavgifter

Årsavgifterna var under året oförändrade.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Genomfört och planerat underhåll

Yttertak och vattenläckor

Föreningen hade under 2018 några mindre vattenskador i lägenheter men inte mer än genomsnittet.

Affärslokalen som inrymmer thaimassagen hade en fuktskada på toaletten som åtgärdades under våren 2018.

Den mindre tvättstugan på Sickla Kanalväg 34 hade en skada på klinkergolvet som inledningsvis verkade bero på inträngande vatten, men det visade sig bero på spänningar i golvet. Detta åtgärdades tidigt 2018.

Samtliga dessa åtgärder bekostades av föreningens försäkringar efter avdragen självrisk.

Föreningen har under året deltagit i en pilot tillsammans med Länsförsäkringar och Hiolabs. Som en del av denna pilot har vi fått installera uppkopplade vattensensorer i samtliga av föreningens kök. Dessa larmar inte bara de som bor i lägenheten utan kan på sikt även larma ut fastighetsskötare och jour vid vattenskador. En av styrelsens ambitioner är att vår förening ska vara fri från vattenskador inom några år och vi avser fortsätta och utöka detta initiativ under 2019.

av n.y

LED-belysning

Föreningen har haft problem med att vissa LED-lampor har börjat blinka. Dessa hanteras som garantiärenden och byts löpande ut av fastighetsköparen.

Ommålning av trapphus

Under hösten/vintern 2017/2018 ommålades samtliga trapphus och allmänna ytor inomhus. Ett nytt färgval gör att våra trapphus och hus nu upplevs som mycket mer moderna. Kantskydd installerades även på bottenplan för att motverka skador på väggarna.

Renovering av gårdarna

Ett detaljerat förslag för en gårdsrenovering togs fram under 2016 och 2017 med hjälp av HSB,. Därefter gjordes en upphandling av projektet där Bygg & Miljö valdes som leverantör och ett avtal för projektet skrevs med hjälp av Fasticon. Styrelsen genomförde samråd med de medlemmar som påverkades direkt och inledde arbetet för att få till en projektstart under 2018. Projektstarten sköts upp till mitten av mars pga. av ett kraftigt snöfall i början av mars. Övriga medlemmar informerades löpande och det hängdes även upp information och ritningar i alla trapphus innan byggstarten.

Syftet med gårdsprojektet har varit att göra gårdarna vackrare och skapa fler ytor som är lämpade för socialt umgänge. Målsättningen var att skapa en tillgänglig, hållbar och funktionell utemiljö som känns inbjudande och trivsamt för både barn och vuxna. Intentionen var att bevara mycket av befintlig vegetation, utrustning och material som fanns men också att se över ytor som är skötselkrävande och icke-fungerande.

Det detaljerade förslaget innehöll bl.a. följande åtgärder:

- På den övre gården installerades nya cykelpollare för en bättre fastlåsning av cyklar samt öka antalet platser.
- Funktionen för gemensam sällskapsyta förbättrades bl.a. med en grillplats och olika sittgrupper både på den övre och nedre gården.
- Området vid sopnedkassen på den övre gården utformades på ett sätt som ger ett mer välkommande intryck från Sickla Kanalgrata. Här byggdes även ett litet förråd för leksaker.
- Planteringen förbättrades för att bli mer varierande för att bättre klara av läget och de olika säsongerna.
- På grusytor anlades en gång i marksten med vackert gårdsgrus vid sidorna.
- Lekytan både på den nedre och den övre gården rustades upp med ny sandlåda, rutschkana, en liten gunga och ett litet lekhus.

På den nedre gården skapades en förbättrad funktion för samvaro. Det vackra läget mot vattnet tas bättre till vara. Vegetationen förnyades även på denna gård så att den ger värde under hela säsongen.

I och med gårdsrenoveringen förbättrades gårdens lekplatser, en gummimatta lades på den övre gården och 3 olika fasta leksaker placerades ut. En rutschkana, en lite gunga och ett lekhus. Lekhuset "Fröken Myskos mystiska affär" är inrett med en hel del roliga leksaker. Det sitter ett kodlås på dörren och tanken är att barnen leker där och en vuxen ansvarar för att huset lämnas i fint skick och att låsa huset då man lekt klart. Detta för att lekhuset ska förbli en fin plats och vårdas av oss alla.

Projektet leddes av två personer från styrelsen. Till vår hjälp anlätades en konsult från HSB som projektstöd.

Projektet startades 2 veckor efter planerad start som var den 1 mars pga. av ett kraftigt snöoväder och löpte på fint under de första veckorna. Bygg & Miljö höll tidsplanen och rapporterade varje vecka sitt arbete. Ett par veckor in i projektet så förstod vi att det inte skulle hinna bli klart i tid. Det märktes även att en tydlig arbetsledning hos Bygg & Miljö saknades. Detta gjorde att projektet inte löpte på som planerat.

dk ry

Totalt hölls 4 slutbesiktningar (det längsta varade i 8 timmar) och projektet blev till slut godkänt i början av augusti, ca 3 månader efter planerat datum. Därefter gjordes en överenskommelse med Bygg & Miljö om de återstående punkterna att åtgärda i protokollet samt viten för förseningen och en skada på en av ekarna på övre gården.

Protokollet från det sista avslutandet mötet med Bygg & Miljö den 28/9 med den ekonomiska genomgången visar att den totala kostnad inkl. ÅTOR för projektet landade på 1 921 879 kr inkl. moms. I och med ovannämnda uppgörelse betalade vi endast 1 461 854 kr inkl. moms, vilket är 460 000 kr inkl. moms billigare än avtalat pris. Då återstår en del saker att åtgärda på gården till en kostnad på ungefär 100 000 kr inkl. moms.

Det som hjälpt oss att driva projektet framåt är dels väldigt mycket tid och kraft från de i styrelsen som höll i projektet, samt med mycket bra hjälp från projektkonsulten från HSB samt att vi från början skrivit ett bra avtal. Hade föreningen inte skrivit ett tillförlitligt avtal så hade detta blivit betydligt mycket dyrare och svårare att avsluta. Även att ha hjälp från en konsult har varit ovärderligt.

För framtiden rekommenderar vi även att en besiktningsman tas in redan innan projektstart för att kontrollera gestaltungsförslaget. En del av besiktningsmannens synpunkter rörde sådant som var fel däri, såsom framkomlighetskrav mm.

Renovering av föreningens värme- och ventilationssystem

I samband med övergången till ny driftleverantör 2016 (Erstar) så inledde föreningen ett energioptimeringsprojekt. Detta arbete innebär att vi under 2016 bl.a. bytte fläktmotorer och installerade ett nytt styrsystem. Arbetet har fortsatt under året och har inneburit bl.a. att föreningen slutförde följande åtgärder:

- Injustering av värme och ventilation
- OVK
- Energoptimering

Fastigheten har nu ett modernt och välfungerande värme- och ventilationssystem.

Föreningen har även deltagit i Sjöstadföreningens projekt "Strategisk partnering" som har som syfte att tillsammans med 12 andra föreningar upphandla energioptimerande åtgärder. Genom att vara med i detta projekt så kan vi spara upp till 20% på entreprenadskostnader. Vi är med i detta projekt framförallt för att utreda möjligheten att installera solceller och bergvärme.

Våra yttermiljöer och gårdar

Gårdsgruppen har fortsatt verka och gjort ett fantastiskt bra jobb att ta hand om våra gårdar.

Genomgång fasader

Tillsammans med grannföreningen Ekudden har vi genomfört en större fasadrenovering under hösten 2017 – hösten 2018. Behovet av ett flertal underhållsåtgärder låg som grund för projektet. För att minska kostnaderna lånade vi ut vår föreningslokal till entreprenören under projektiden.

Under projektets gång stötte vi på en del komplikationer som upptäcktes först då ingrepp i fasaden hade gjorts. Detta ledde till förseningar av nödvändiga åtgärder vid SK32. Projektet pausades under vintern 2017-2018 och återupptogs igen våren 2018.

Summering av genomförda åtgärder:

- Puts på fasad vid SK32
- Nya dränagegaller för terrasser vid SK32 och SK34
- Fasadarbete vid SK45-49-51 (mot vändplan)
- Fasadarbete under skärmtaket vid LA
- Behandling av trärastrer och rengöring glastak vid balkonger

- Mjukfogar stålpelare vid SK34
- Betongpelare hörnan vid Sjöstadens Tobak & Spei

Nämnda fasadarbeten inkluderar rengöring och ommålning samt förbättring av avrinning. Projektet avgränsades till att enbart inkludera ovannämnda ytor. Exempelvis fasaden mot den övre innergården inkluderades inte som en del av projektet – dels för att vara tydlig med vilka ytor som åtgärdats, dels för att en omfattande gårdsrenovering pågick samtidigt.

Även skärmtaket mot Lugnets Allé har renoverats. Ett fast tak med pappbeklädnad har lagts på det befintliga och nya plåtar har monterats mot fasaden. Renoveringen var nödvändig eftersom det befintliga taket hade en felaktig lutning, vilket resulterade i en risk för fuktskador i fasaden. Åtgärden ingick från början som en ÅTA i fasadprojektet men bröts ut som en separat del då fasadprojektet drog ut på tiden. Karlaplans plåt renoverade skärmtaket i november 2018 till en kostnad av 147 500 inkl. moms.

En årlig fasadinspektion och en mer detaljerad lista på framtida underhållspunkter ligger nu även med i vår underhållsplan.

Vi deltar även i Sjöstadsföreningens gemensamma projekt för kontroll och åtgärder av fasader.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Värme & Ventilation	Utredning solceller & bergvärme
2019	Föreningslokal	Renovering

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2013-2014	Tak	Åtgärder av läckande tak och terrasser
2015	Murar	Renovering samtliga murar
2015	Belysning	En del av föreningens armaturer konverterades till LED
2015	Tak SK34	Garantiåtgärder samt renovering värmeslingor
2016	Fasader	Målning socklat
2016	Återvinningsrum	Målning och renovering, nya kärl
2016	Tvättstugor	Ny energismälare och fjärrvärmeuppvärmd maskinpark
2016	Drift	Fläktbyte, nytt styrsystem i UC.
2017	Drift	Lagehetsgivare, nytt styrsystem fläktar, tryckgivare tilluft
2017	Belysning	Resterande armaturer konv till LED, rörelsevakter inst.
2017	Trapphus	Ommålning entréer, trapphus
2017-2018	Värme & Ventilation	Installation nytt styrsystem, injustering, OVK
2016-2018	Gårdar	Renovering av gårdar
2017-2018	Fasader	Underhållsåtgärder, målning

Övriga väsentliga händelser

Inglasning av balkonger

Det har tagit lång tid men nu är vi framme.

Bygglovsansökan för inglasning av balkongerna lämnades in den 17 april 2018. Vi fick då besked om att hanteringen av ansökan skulle ta 8 - 10 veckor. Den 28 september blev vi tilldelade en handläggare till vår bygglovsansökan. Det blev alltså lång väntetid på stadsbyggnadskontoret.

Den 12 november 2018 fick vi till slut det efterlängtade bygglovet, därpå följde 4 veckors tid för

OK P.Y

eventuellt överklagande. Inget överklagande inkom vilket gjorde att vi kunde be Lumon att anordna informationskvällar och där intresserade kunde beställa sina inglasningar.

Den första inglasningen monterades strax efter julhelgen. Därefter har Lumon haft två informationstillfällen för de som är intresserade av inglasning. I skrivande stund är det ett tjugotal bostadsrättsägare som visat intresse och nu har kontakt med Lumon.

Ytterligare en bygglovsansökan är nu inlämnad till stadsbyggnadskontoret från en enskild lägenhetsinnehavare för en av de balkonger som inte ingick i det gemensamma bygglovet.

Alla övriga som är intresserade av att glasa in balkongen kan hitta information på föreningens hemsida under A-Ö - Balkonginglasning - regler mm.

Notera att alla som vill göra en inglasning måste skriva på en överenskommelse mellan föreningen och den boende samt inneha ett giltigt bygglov (föreningens gemensamma eller eget).

Medlemsaktiviteter och föreningslokal

Föreningen har under året arbetat hårt för att skapa goda förutsättningar för en god stämning och har förutom regelbundna nyhetsbrev även uppmuntrat till gemensamma aktiviteter. Torsdagar är det t.ex. pingiskväll i föreningslokalen. Vi har även genomfört två stycken gårdsdagar med korvgrillning och trevligt umgänge.

Samarbetet med nattvandrarerna

Föreningen har valt att ge föreningen nattvandrarerna tillgång till vår stora tvättstuga där de även har ställt in ett skåp för kläder. De använder primärt denna plats för att samlas och för att förvara sina kläder.

Inbrott

Under året har vi haft ett inbrott i garaget och obehöriga i återvinningsrummet. Vi har förbättrat säkerheten på båda platserna och följer löpande upp dessa.

Vi har även sedan tidigare i vår förening ett ramavtal med två larmoperatörer samt en leverantör av en säkerhetsdörr med högre klassning. Vi har även utsett en trygghetsansvarig och valt att delta i Sjöstadsföreningens initiativ "Snyggt och tryggt".

Kollektiv fakturering av HSB-avgiften.

Föreningen införde kollektiv faktureringen av HSB-avgiften, vilket innebär att fakturan kommer till föreningen istället för direkt till medlemmarna. Det sparar pengar eftersom HSB därmed sänker medlemsavgiften, samtidigt beslutade styrelsen också att avgiften skulle belasta föreningens ekonomi och inte vidarefaktureras.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Fortsatt arbete med inglasningar av balkonger

De som anmält sig i första vågen får löpande sina inglasningar installerade. Lumon tillsammans med styrelsen öppnar upp för ytterligare som är intresserade av att glasa in sina balkonger.

Förstudie bergvärme

Styrelsen beslutade i december 2018 att påbörja en förstudie som ska utreda möjligheten till att installera solceller och bergvärme. Denna förstudie beräknas bli klar under våren 2019 och kommer då presenteras för medlemmarna på en extrastämma. Denna extrastämma kommer även besluta i denna fråga.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22. Vid stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

 2018

Medlemmar

Föreningen hade 184 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 15 överlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande	Rickard Dahlstrand
Vice ordförande	Stina Fransson Sellgren
Ekonomiansvarig	Stina Fransson Sellgren
Sekreterare och arkivansvarig	Rickard Dahlstrand
E-postansvarig	Ulrika Hedlund
Informationsansvarig	Ulrika Hedlund
IT-ansvarig	Rickard Dahlstrand
Energiansvarig	Rickard Dahlstrand & Stina Fransson Sellgren
Trädgård- och markansvarig	Jenny Tilegrim*
Fastighetsansvarig	Rickard Dahlstrand & Ulf Bergström
Byggansvarig	Minéa Håkans & Stina Fransson Sellgren
Personuppgiftsansvarig	Ulrika Hedlund
Ansvarig för förenings frididsakt	Ulrika Hedlund
Göran Westblom	HSB:s representant i styrelsen, avgått
Thonny Axelsson	HSB:s representant i styrelsen

* Eleonor Tiblad har fortsatt arbetat med gårdsprojektet.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rickard Dahlstrand, Ulrika Hedlund, Ulf Bergström, samt Jenny Tilegrim.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Rickard Dahlstrand, Stina Fransson Sellgren, Ulf Bergström och Minéa Håkans. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Margareta Lauren	Föreningsvald ordinarie
Fredrik Kjellander	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Styrelsen har valt att inte att skicka något ombud till HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Conny Fast, Björn Sjölund Ecaterina "Kathy" Donoso Soare* och Jenny Langone (sammankallande).

* Ecaterina "Kathy" Donoso Soare valdes på stämman men har under året avgått.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Under 2018 har underhållsplanen uppdaterats med fasad- och gårdsunderhåll.

Ulf D.Y

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utförd underhåll framgår av resultaträkningen. Under året har underhållsplanen även uppdaterats med detaljerande punkter för underhåll av våra fasader efter genomförd besiktning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes tillsammans med HSB:s förvaltare under juni 2018 av byggnad, fasad, trapphus, garage och källargångar. Även mark och gårdar besiktigades under både juni och oktober tillsammans med HSB:s markförvaltare.

STYRELSENS KOMMENTAR TILL BOKSLUTET

Föreningen har under 2018 en fortsatt god ekonomisk situation. Årsavgifterna och övriga intäkter täcker föreningens löpande kostnader (exklusive avskrivningar) och avsättning till yttre underhåll.

Efter sänkningen av årsavgifterna 2015 så har styrelsen valt att inte sänka avgifterna ytterligare. Istället har vi valt strategin att bibehålla en långsiktigt stabil avgift och istället amortera på lånen (för närvarande 1 000 000 kr per år) och använda överskottet till kostnadsbesparande investeringar och underhåll. Denna strategi ger oss också en beredskap mot framtida räntehöjningar och högre kostnader för värme och el.

Som beskrivits tidigare har Bokföringsnämnden meddelat att s.k. progressiva avskrivningar (avskrivning sker med större belopp varje år) inte längre tillåts. Detta innebär för föreningens del att byggnadsvärdet ska skrivas av linjärt (avskrivning sker med lika stort belopp varje år) och att avskrivningsbeloppet därför blir avsevärt högre åren 2014-2018 jämfört med 2013. Detta framgår av resultaträkningen. Avskrivningsbeloppet utgör inte en utbetalning av pengar utan är av redovisningsteknisk karaktär. Det höga avskrivningsbeloppet gör att föreningen varje år kommer uppvisa en redovisningsmässig förlust.

Men är det rimligt att vi redovisar förlust varje år? Ja, faktiskt. En bostadsrättsförening går inte i konkurs om den har ett för lågt eget kapital, utan endast om det inte finns pengar kvar i kassan och det inte går att öka årsavgifterna eller ta ut ökade insatser från medlemmarna. Så länge bostadsrättsföreningen har god likviditet, amorterar på lån och avsätter medel till fonden för yttre underhåll kan föreningen visa ett negativt resultat. Dessutom har just vår förening ett högt eget kapital.

För att finansiera de omfattande åtgärder som genomförts under 2018 utökades föreningens lån med 3 Mkr. Hela detta utrymme har inte behövt utnyttjas utan överskottet finns nu som en buffert på föreningens sparkonto i SBAB. Samtidigt amorterades 1 Mkr så den totala ökningen av lån blev 2 Mkr under året. Det låga ränteläget gynnar föreningen som lagt om sina lån löpande under 2018 och början av 2019. Det har medfört betydande besparingar och gynnar även föreningen under kommande år. Lånen har fördelats jämt på kort och lång bindningstid. Lånen förvaltas av Räntekollen vilket har gett oss betydligt lägre räntekostnad. Förvaltningsavgiften är redovisad som "övriga räntekostnader".

all 127

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.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	705	705	705	742	781
Totala intäkter kr/kvm	840	823	836	893	968
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	288	309	315	214	254
Beläning, kr/kvm	8 117	7 930	8 024	8 206	8 547
Räntekänslighet	12%	12%	12%	13%	11%
Drift och underhåll, kr/kvm	437	404	404	445	427
Energikostnader kr/kvm	166	152	160	148	153

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 bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. 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.

eu p.y

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	8 992	8 804	8 945	9 559	10 360
Resultat efter finansiella poster	-3 275	-2 114	-665	-945	-902
Soliditet	76%	76%	76%	76%	75%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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		8 992 056
Rörelsekostnader	-	11 557 925
Finansiella poster	-	708 921
Årets resultat		-3 274 790
Planerat underhåll	+	3 678 071
Avskrivningar	+	2 685 220
Årets sparande		3 088 501

Årets sparande per kvm total yta 289

v.y

**Förändring
eget
kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	157 022 008	41 450 000	2 589 544	1 475 327	-2 114 246
Reservering till fond 2018			844 000	-844 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-2 589 544	2 589 544	
Balanserat i ny räkning				-2 114 246	2 114 246
Årets resultat					-3 274 790
Belopp vid årets slut	157 022 008	41 450 000	844 000	1 106 625	-3 274 790

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-638 919
Årets resultat	-3 274 790
Reservering till underhållsfond	-844 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 589 544
Summa till stämmans förfogande	-2 168 166

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 168 166
-------------------------	-------------------

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

Handwritten initials: EJ 2.4



Org Nr: 769602-1703

HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 992 056	8 803 931
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 354 658	-7 114 767
Övriga externa kostnader	Not 3	-271 944	-266 349
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-246 104	-235 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 685 220	-2 637 616
Summa rörelsekostnader		-11 557 925	-10 253 832
Rörelseresultat		-2 565 869	-1 449 901
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 196	14 708
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-722 117	-679 053
Summa finansiella poster		-708 921	-664 344
Årets resultat		-3 274 790	-2 114 246

u p.y

**HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand I Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	361 089 924	363 757 189
Inventarier och maskiner	Not 8	125 685	143 640
		<u>361 215 609</u>	<u>363 900 829</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>361 216 109</u>	<u>363 901 329</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 538	2 240
Övriga fordringar	Not 10	1 146 940	393 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	26 079	67 029
		<u>1 174 557</u>	<u>462 475</u>
Kassa och bank	Not 12	3 577 647	3 165 299
Summa omsättningstillgångar		<u>4 752 204</u>	<u>3 627 774</u>
Summa tillgångar		<u>365 968 312</u>	<u>367 529 103</u>

ell 12.1



Org Nr: 769602-1703

HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand I Stockholm**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

198 472 008

198 472 008

Uppskrivningsfond

79 880 663

79 880 663

Yttre underhållsfond

844 000

2 589 544

279 196 671280 942 215*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

1 106 625

1 475 327

Årets resultat

-3 274 790-2 114 246-2 168 166-638 919

Summa eget kapital

277 028 506280 303 296**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

85 876 34183 876 341

85 876 341

83 876 341

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

1 000 000

1 000 000

Leverantörsskulder

40 379

188 575

Skatteskulder

6 778

4 358

Övriga skulder

Not 15

437 479

417 574

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 578 8301 738 959

3 063 466

3 349 466

Summa skulder

88 939 80787 225 807**Summa eget kapital och skulder****365 968 312****367 529 103**

ell

p.y

**HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 274 790	-2 114 246
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 685 220	2 637 616
Kassaflöde från löpande verksamhet	-589 570	523 370
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	41 653	147 574
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-286 000	44 054
Kassaflöde från löpande verksamhet	-833 917	714 999
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 203 063
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 203 063
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	2 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	1 166 083	-1 488 064
Likvida medel vid årets början	3 556 434	5 044 498
Likvida medel vid årets slut	4 722 516	3 556 434

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

OK D.Y



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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 0,92 % 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 mellan 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 inlämnande 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 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

dit o.y



Org Nr: 769602-1703

HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand I Stockholm

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 324 560	7 324 560
Hyror	1 412 445	1 333 055
Bredband	164 883	164 875
Övriga intäkter	91 568	35 052
Bruttoomsättning	<u>8 993 456</u>	<u>8 857 542</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-1 400	-53 611
	<u>8 992 056</u>	<u>8 803 931</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	782 762	764 160
Reparationer	1 069 696	827 704
El	304 082	245 126
Uppvärmning	1 243 187	1 171 197
Vatten	219 592	209 427
Sophämtning	213 918	227 839
Fastighetsförsäkring	73 869	78 119
Kabel-TV och bredband	183 685	183 466
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	242 420	240 000
Förvaltningsarvoden	305 123	360 573
Övriga driftkostnader	38 253	18 998
Planerat underhåll	3 678 071	2 788 159
	<u>8 354 658</u>	<u>7 114 767</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuköp	84 388	97 087
Administrationskostnader	92 744	119 676
Extern revision	11 089	11 113
Konsultkostnader	55 813	10 563
Medlemsavgifter	27 910	27 910
	<u>271 944</u>	<u>266 349</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	186 000	149 330
Revisionsarvode	5 000	0
Övriga arvoden	6 000	12 470
Sociala avgifter	49 104	50 087
Övriga personalkostnader	0	23 213
	<u>246 104</u>	<u>235 100</u>
Not 5 Räntelätkter och liknande resultatposter		
Räntelätkter avräkningskonto HSB Stockholm	312	393
Övriga räntelätkter	12 884	14 315
	<u>13 196</u>	<u>14 708</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	720 454	677 964
Övriga räntekostnader	1 663	1 089
	<u>722 117</u>	<u>679 053</u>

ok P-H



HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	272 302 497	271 099 434
Ingående anskaffningsvärde mark	28 579 337	28 579 337
Uppskrivning markvärde	79 880 663	79 880 663
Årets investeringar: ventilationssystem	0	1 203 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	380 762 497	380 762 497
Ingående avskrivningar	-17 005 308	-14 385 647
Årets avskrivningar	-2 667 265	-2 619 661
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 672 573	-17 005 308
Utgående redovisat värde	361 089 924	363 757 189
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	164 000 000	164 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 221 000	8 221 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	142 000 000	142 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 314 000	1 314 000
Summa taxeringsvärde	315 535 000	315 535 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	179 550	179 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 550	179 550
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-35 910	-17 955
Årets avskrivningar	-17 955	-17 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 865	-35 910
Bokfört värde	125 685	143 640
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	2 070	2 071
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 144 870	391 135
	1 146 940	393 206

all b.y



Org Nr: 769602-1703

HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Notar	2018-12-31	2017-12-31			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	26 079	67 029			
	<u>26 079</u>	<u>67 029</u>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12	Kassa och bank				
SBAB	3 577 647	3 165 299			
	<u>3 577 647</u>	<u>3 165 299</u>			
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Räntelåändr	Nästa års			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	dag	Belopp	amortering
Nordea Hypotek	39788706401	0,90%	2019-02-20	14 852 611	0
Nordea Hypotek	39788708676	1,09%	2020-02-19	14 345 110	1 000 000
Nordea Hypotek	39788760627	1,30%	2021-03-12	12 870 000	0
Nordea Hypotek	39788805558	0,43%	2019-01-15	19 000 000	0
Nordea Hypotek	39788817491	0,74%	2020-02-12	18 808 620	0
Nordea Hypotek	39788831591	0,62%	2019-04-30	7 000 000	0
				<u>86 876 341</u>	<u>1 000 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					85 876 341
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					81 876 341
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				97 302 000	97 302 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del av långfristig skuld	1 000 000	1 000 000			
	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>			
Not 15	Övriga skulder				
Depositioner	369 179	369 179			
Källskatt	68 300	48 395			
	<u>437 479</u>	<u>417 574</u>			
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader	70 868	57 990			
Förutbetalda hyror och avgifter	607 027	643 284			
Övriga upplupna kostnader	900 935	1 037 685			
	<u>1 578 830</u>	<u>1 738 959</u>			

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

ok n.y



HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand I Stockholm

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm den 10/4-19



Rickard Dahlstrand


Minea Hakans


Jenny Tilegrim


Sina Sellgren


Thonny Axelsson


Ulf Bergström


Ulrika Hedlund





Vår revisionsberättelse har 2019-04-15 lämnats beträffande denna årsredovisning


Mary Cecilia Lawrie


Daniel Yousif

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 år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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. 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

dl 12.1

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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, 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 år 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 15/04 2019


Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Charlotte Louise

Av föreningen vald revisor