



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

2019-01-01 - 2019-12-31

rs



Org Nr: 769602-1703

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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
Hyresrätter	0	0
Lokaler	5	306
Parkeringar och garageplatser	33	0
MC platser	5	

Föreningens fastighet är byggd 2001 värdeår är 2001.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Sicka Udde samfällighetsförening som hanterar vår sopsugsanläggning. Samfälligheten har ett avtal om service och tömning av sopsugsanläggningen tecknad med Envac. Föreningens andel är 9,2 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Föreningens gemensamhetslokal har totalrenoverats med nytt golv, målade väggar, nytt kök och ny inredning. Ny storbildsTV och ljudanläggning installeras under början av 2020.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Dörrar	Alla ytterdörrar ska få nytt ytskikt.
2020	Fasad	Altanräckan och tvätt av fasad planeras utifrån fasadsyn under våren 2020.
2020	Ventilation	OVK ska genomföras under våren 2020 i samtliga lägenheter.
2020	Belysning	All fasadbelysning ska bytas ut p g a att nuvarande lösning är undermålig.

r.p



Org Nr: 769602-1703

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

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

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har konsulterat Electricity för att utreda kostnad för eventuell bergvärme och för att söka bygglov för detta. Beslut tas på föreningsstämma efter att dessa handlingar kommit in till styrelsen.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar närvarade + 5 fullmakter vilket totalt innebär 47 röstberättigade av 110 .

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Richard Dahlstrand	Ordförande
Stina Fransson Sellgren	Vice ordförande, ekonomiansvarig
Ulrika Hedlund	Ledamot
Ulf Bergström	Ledamot
Jenny Tilegrim	Ledamot
Minea Håkans	Ledamot
Thonny Axelsson	HSB ledamot

Under perioden från stämman 2019 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ravindra Parasnis	Ordförande
Stina Sellgren	Vice ordförande
Minea Håkans	Ledamot
Jonna Tilegrim	Ledamot
Pia Bhattacharyya Norgren	Suppleant
Thonny Axelsson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Minea Håkans och Pia Bhattacharyya Norgren .

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stina Fransson Sellgren och Ravindra Parasnis. Teckning sker två i förening. Övriga ordinarie styrelsemedlemmar har möjlighet att attestera fakturor om någon av ovanstående är förhindrad. Detta har inte inträffat under 2019.

1/20



Org Nr: 769602-1703

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Revisorer

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

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har ingen representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Conny Fast, Björn Sjölund, Ulf Bergström och Lennart Eklund.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-08-21.

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 penningtvätt 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 187 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 10 överlåtelser skett.

py



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	705	705	705	705	742
Totala Intäkter kr/kvm	847	840	823	836	893
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	334	288	309	315	214
Belåning, kr/kvm	8 024	8 117	7 931	8 024	8 206
Räntekänslighet	12%	12%	12%	12%	11%
Drift och underhåll kr/kvm	395	437	404	404	445
Energikostnader kr/kvm	159	165	152	160	148

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.

R.P.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 009	8 992	8 804	8 945	9 559
Resultat efter finansiella poster	452	-3 275	-2 114	-665	-945
Soliditet	76%	76%	76%	76%	76%

(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		9 067 046
Rörelsekostnader	-	7 854 785
Finansiella poster	-	760 199
Årets resultat		452 061
Planerat underhåll	+	494 901
Avskrivningar	+	2 625 441
Årets sparande		3 572 403

Årets sparande per kvm total yta 334

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	157 022 008	41 450 000	844 000	1 106 625	-3 274 790
Reservering till fond 2019			845 000	-845 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-494 901	494 901	
Balanserad i ny räkning				-3 274 790	3 274 790
Årets resultat					452 061
Belopp vid årets slut	157 022 008	41 450 000	1 194 099	-2 518 265	452 061

bjb



Org Nr: 769602-1703

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 168 166
Årets resultat	452 061
Reservering till underhållsfond	-845 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>494 901</u>
Summa till stämmans förfogande	-2 066 203

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 066 203
-------------------------	-------------------

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

Handwritten signature



Org Nr: 769602-1703

HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 008 607	8 992 056
Erhållen försäkringsersättning	Not 2	58 439	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 720 244	-8 354 658
Övriga externa kostnader	Not 4	-243 454	-271 944
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-265 646	-246 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 625 441	-2 685 220
Summa rörelsekostnader		-7 854 785	-11 557 925
Rörelseresultat		1 212 261	-2 565 869
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	13 747	13 196
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-773 947	-722 117
Summa finansiella poster		-760 199	-708 921
Årets resultat		452 061	-3 274 790

v.p



Org Nr: 769602-1703

HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	358 482 438	361 089 924
Inventarier och maskiner	Not 9	107 730	125 685
		<u>358 590 168</u>	<u>361 215 609</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>358 590 668</u>	<u>361 216 109</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 538
Övriga fordringar	Not 11	3 119 890	1 146 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	153 238	26 079
		<u>3 273 127</u>	<u>1 174 557</u>
Kassa och bank	Not 13	3 589 933	3 577 647
Summa omsättningstillgångar		<u>6 863 061</u>	<u>4 752 204</u>
Summa tillgångar		<u>365 453 729</u>	<u>365 968 312</u>

DB



Org Nr: 769602-1703

HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****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	1 194 099	844 000
	<u>279 546 770</u>	<u>279 196 671</u>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 518 265	1 106 625
Årets resultat	452 061	-3 274 790
	<u>-2 066 203</u>	<u>-2 168 166</u>

Summa eget kapital

277 480 567 277 028 506**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	84 876 341	85 876 341
		<u>84 876 341</u>	<u>85 876 341</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		308 385	40 379
Skatteskulder		73 798	6 778
Övriga skulder	Not 16	379 868	437 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 334 770	1 578 830
		<u>3 096 821</u>	<u>3 063 466</u>

Summa skulder

87 973 162 88 939 807**Summa eget kapital och skulder****365 453 729 365 968 312**

Dyo



Org Nr: 769602-1703

HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	452 061	-3 274 790
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 625 441	2 685 220
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 077 502</u>	<u>-589 570</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-125 596	41 653
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	33 355	-286 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 985 262</u>	<u>-833 917</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 000 000	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
Årets kassaflöde	1 985 262	1 166 083
Likvida medel vid årets början	4 722 516	3 556 434
Likvida medel vid årets slut	6 707 778	4 722 516

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

P.P



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.
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 0,9 % 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 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 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 1 377 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.

m.p



Org Nr: 769602-1703

HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 324 560	7 324 560
Hyror	1 449 132	1 412 445
Bredband	165 117	164 883
Övriga intäkter	71 198	91 568
Bruttoomsättning	9 010 007	8 993 456
Avgifts- och hyresbortfall	-1 400	-1 400
	9 008 607	8 992 056
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Erhållen försäkringsersättning Länsförsäkringar	58 439	0
	58 439	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	587 150	782 762
Reparationer	774 126	1 069 696
El	272 871	304 082
Uppvärmning	1 210 448	1 243 187
Vatten	223 416	219 592
Sophämtning	199 041	213 918
Fastighetsförsäkring	75 496	73 869
Kabel-TV och bredband	184 166	183 685
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	309 440	242 420
Förvaltningsarvoden	342 698	305 123
Övriga driftkostnader	46 491	38 253
Planerat underhåll	494 901	3 678 071
	4 720 244	8 354 658
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 167	84 388
Administrationskostnader	125 722	92 744
Extern revision	11 688	11 089
Konsultkostnader	29 367	55 813
Medlemsavgifter	45 510	27 910
	243 454	271 944
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	186 000	186 000
Revisionsarvode	9 480	5 000
Övriga arvoden	9 480	6 000
Sociala avgifter	55 061	49 104
Övriga personalkostnader	5 625	0
	265 646	246 104
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	772	312
Övriga ränteintäkter	12 976	12 884
	13 747	13 196
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	770 887	720 454
Övriga räntekostnader	3 060	1 663
	773 947	722 117

y.b



Org Nr: 769602-1703

HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	272 302 497	272 302 497
Ingående anskaffningsvärde mark	28 579 337	28 579 337
Uppskrivning markvärde	79 880 663	79 880 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	380 762 497	380 762 497
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 672 573	-17 005 308
Årets avskrivningar	-2 607 486	-2 667 265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 280 059	-19 672 573
Utgående redovisat värde	358 482 438	361 089 924
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	187 000 000	164 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 731 000	8 221 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	207 000 000	142 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 066 000	1 314 000
Summa taxeringsvärde	409 797 000	315 535 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	179 550	179 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 550	179 550
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-53 865	-35 910
Årets avskrivningar	-17 955	-17 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 820	-53 865
Bokfört värde	107 730	125 685
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 045	2 070
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 117 845	1 144 870
	3 119 890	1 146 940

v.p



Org Nr: 769602-1703

HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	153 238	26 079			
	153 238	26 079			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13 Kassa och bank					
SBAB	3 589 933	3 577 647			
	3 589 933	3 577 647			
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	
Nordea Hypotek	39788708676	1,09%	2020-02-19	13 345 110	1 000 000
Nordea Hypotek	39788760627	1,30%	2021-03-12	12 870 000	0
Nordea Hypotek	39788817491	0,74%	2020-02-12	18 808 620	0
Nordea Hypotek	39788879500	0,56%	2022-01-17	19 000 000	0
Nordea Hypotek	39788881262	0,70%	2020-02-20	14 852 611	0
Nordea Hypotek	39788897169	0,66%	2024-04-30	7 000 000	0
				85 876 341	1 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					84 876 341
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					80 876 341
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				97 302 000	97 302 000
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				1 000 000	1 000 000
				1 000 000	1 000 000
Not 16 Övriga skulder					
Depositioner				369 179	369 179
Inre fond				0	0
Källskatt				0	68 300
Övriga kortfristiga skulder				10 689	0
				379 868	437 479
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				74 806	70 868
Förutbetalda hyror och avgifter				689 321	607 027
Övriga upplupna kostnader				570 643	900 935
				1 334 770	1 578 830

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

o.p



Org Nr: 769602-1703

HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 4/3 2020



Ravindra Parasnis


Minea Tokars



Jonna Tilegrin



Stina Fransson Sellgren


Monny Axelsson


Jonna Tilegrin

Vår revisionsberättelse har 2020-03-06 lämnats beträffande denna årsredovisning


Margaretha Laurén
Av föreningen vald revisor


Daniel Yousif
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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Djo

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 2019 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 6 / 3 2020



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Margareta Lauren
Av föreningen vald revisor