



BRF HAMMARBY STRAND
ÅRSREDOVISNING 2016



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

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF HAMMARBY STRAND I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

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
Hysesrätter	0	
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 Länsförsäkringar i Stockholm. I försäkringarna ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

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 sopsuganläggning. Samfälligheten har ett avtal om service och tömning av sopsugarna 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 (Sköttes delvis av HSB del av 2016).

Fastighetsskötsel sköts av Rubin Facilitetsservice. (Sköttes delvis av HSB del av 2016)

Trappstädning sköts av ABSS.

Hisservice sköts av Kone hisservice.

Leverans av fjärrvärme sker från Fortum.

Det sorterade avfallet hämtas av Hans Andersson. (hämtades före 1 feb 2017 av Suez)

Snöröjning av yttertak samt takinspektioner sköts av Södertörns Plåt AB. *M*

Kontaktinformation & IT-stöd

Styrelsen informerar medlemmarna en gång per månad via ett elektroniskt nyhetsbrev som går ut via e-post. Nyhetsbrevet ger även styrelsen möjlighet att på kort varsel informera medlemmarna (t.ex. vid akuta fel) samt även på ett enkelt sätt samla in åsikter från medlemmar via enkäter.

Föreningen har även en hemsida www.hammarbystrand.se som under året har uppdaterats 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), där sker all kommunikation inom styrelsen, beslut loggas och händelser för alla aktiviteter sparas och blir sökbart. Detta system fungerar även som dokumentation och används också som ett stöd under styrelsemötena.
- Mailen till styrelsen hanteras nu 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 och beställning av nycklar och nyckelbrickor sker via formulär och är i princip automatiserat.
- Google Drive används nu 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 2016 några mindre vattenskador i lägenheter men inte mer än genomsnittet och inte fler än att det ingick i avtalet med HSB. Utredningen av en mindre vattenskada och en läcka från en fönsterkarm där det finns misstanke om pågår i fastigheten Lugnets Allé 53, åtgärder påbörjas under våren 2017.

Vattenläckage i källarförråd

I samband med att varmvattnet stängdes av i februari 2016 så visade det sig att vi har ett problem med läckande varmvattenrör i källarförråden. Plaströr var anslutna till kopparrör vilket fungerade så länge rören var varma men när rören kylades ner så började anslutningarna läcka.

HSB fick uppdraget att åtgärda samtliga dessa rörkopplingar och bytet genomfördes framgångsrikt i slutet av sommaren 2016.

Laddplatser för elbilar i garaget

Föreningen ansökte under våren 2016 om stöd från Klimatklivet för installation av 6 st laddplatser för elbilar i garaget. Under hösten blev vår ansökan godkänd och laddplatserna är nu på plats och klara för användning. Kostnaden för denna investering blev 140 000 kr (inkl moms) där 70 000 kr kom från klimatklivet.

Hjärtstartare

Efter förslag från en medlem så köpte föreningen in 9 st hjärtstartare. Dessa återfinns nu i entréerna i samtliga trapphus. Kostnaden för denna investering blev 167 625 kr (inkl moms). *zw*

Byte av tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare

Våra tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare var enligt underhållsplanen planerade för ett utbyte under 2016/2017. Under sensommaren 2016 så installerades en ny maskinpark. Vi passade även på att uppgradera maskinparken vilket gav oss följande fördelar:

- Tvättmaskinerna använder fjärrvärme för att värma vattnet istället för el, vilket är mer energieffektivt och miljövänligt samt sparar föreningen pengar.
- Torkskåp och torktumlare fungerar enligt värmepumpsmodellen och är mer energieffektiva jämfört med kondensstorkskåp och torktumlare.
- Föreningen valde även att installera automatisk tvättmedelsdosering vilket innebär att medlemmarna inte längre behöver ta med egen tvätt-, blek- eller sköljmedel till tvättstugan. Tvätten vägs och exakt rätt mängd tvättmedel för mjukt vatten doseras för varje tvätt. I Stockholm (som har mjukt vatten) är annars överdosering av tvättmedel ett stort miljöproblem. Den ökande kostnaden för föreningen är minimal eftersom tvättmedel upphandlas i 60-litersdunkar och räcker över ett år.
- Senaste åren har våra maskiner krävt frekventa och kostsamma reparationer, dessa slipper vi nu.
- Den undermåliga ventilationen i tvättstugorna, som till stor del misstänktes ligga bakom problemen vi hade med torkskåp och torktumlare är inte längre ett problem eftersom maskiner av värmepumpsmodell inte kräver ventilation på samma sätt.
- Vi har även tecknat ett serviceavtal med Electrolux för torktumlarna.

Det är svårt att uppskatta hur mycket energibesparing som detta gett eftersom tvättstugorna numera används betydligt mer än tidigare. Det är dock tydligt att medlemmarna uppskattar de nya maskinerna och doseringssystemet.

Renovering av gårdarna

Ett detaljerat förslag för en gårdsrenovering har tagits fram under 2016 och en upphandling är genomförd. Styrelsen har genomfört samråd med de medlemmar som påverkas direkt och inlett arbetet för att få till projektstart under 2017.

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

Det detaljerade förslaget innehåller bl.a. följande åtgärder:

- På den övre gården ska installeras nya cykelpollare för en bättre fastlåsning av cyklar.
- Funktionen för gemensam sällskapsyta ska förbättras., bl.a. föreslås en grillplats.
- Området vid sopnedkassen ska utformas på ett sätt som ger mer välkomnande intryck från Sickla Kanalgränd.
- Planteringarna ska bytas till en ny plantering som är mer varierande för att bättre klara av läget och de olika säsongerna.
- På grusytorna ska anläggas en gång i marksten.
- Lekytan ska rustas upp.

På den nedre gården ska det skapas förbättrad funktion för samvaro. Det vackra läget mot vattnet ska bättre tas till vara. Samtidigt ska terrasserna som vetter mot gården skyddas mot insyn. Vegetationen ska förnyas även på denna gård så att den ger värde under hela säsongen. *AW*

Renovering av föreningens värme- och ventilationssystem

I samband med övergången till ny driftleverantör (Enstar) så inledde föreningen ett energioptimeringsprojekt. Detta arbete har under året inneburit att föreningen har genomfört eller påbörjat följande åtgärder:

- Byta av fläktmotorer för de fläktar som betjänar lägenheter (ej lokaler) till en modell som är mer effektiv och betydligt mer energisnål.
- Nytt styrsystem för undercentralen som ger oss bättre möjligheter att justera vårt värmesystem och därmed spara pengar. Styrsystemet går också att nå på distans och larm når Enstar omedelbart och de ser direkt om något är fel istället för att medlemmarna ska behöva ringa och felanmäla.

Arbetet med energioptimeringen fortsätter under 2017 (se nedan).

Renovering av återvinningsrum

Under 2016 så inledde styrelsen ett arbete att få vårt återvinningsrum att fungera bättre är både medlemmarnas och våra leverantörers perspektiv. Vi genomförde följande åtgärder:

- Återvinningsrummet är helt renoverat. Golv, tak och väggar är ommålade och det sitter uppe nya skyltar på väggarna.
- Alla kärl är antingen utbytta eller rengjorda (de som var nya).
- Ett miljöskåp har hyrts in, det innebär att det nu går att slänga även miljöfarligt avfall i återvinningsrummet (t.ex. målarfärg, lösningsmedel och sprayburkar). Sådant hämtades inte tidigare.
- En ny bytarhylla och hyllor som t.ex. kan användas för kompostpåsar sitter nu uppe på väggarna
- Vi har flyttat om kärlen och skapat mer luft i rummet samt en bättre arbetsmiljö för de som tömmer kärlen.
- Det sker nu veckovis städning.

Arbetet med återvinningsrummet har fortsätter 2017 (se nedan).

Renovering av yttermiljöer

Dammen som pryder entrén mot stora gården fortsätter fungera dåligt. Vi har trots många olika leverantörer inte lyckats hitta vad som orsakar att den läcker och det växer alger. Vi kommer fortsätta arbetet med denna under våren 2017.

Socklarna på våra fastigheter lagades och målades under sommaren 2016. En åtgärd som verkligen har lyft det visuella intrycket av våra fastigheter.


Vi har monterat cykelhållare i gången ner från gården bredvid garagedfarten. Detta har bidragit till att minska trängseln i våra cykelställ på gården och har blivit mycket uppskattat.

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

Genomgång fasader

Tillsammans med grannföreningen Ekudden så har styrelsen fortsatt arbetet med att få till en plan för att underhålla våra fasader. Det är nu tydligt att det finns behov av underhållsåtgärder under 2017 men omfattning och kostnaden är betydligt mindre än det som står angivet i underhållsplanen.

Styrelsen arbetar även med att få in denna detaljerande plan för under håll av fasaderna i underhållsplanen, så att det naturligt följer föreningens arbete med underhåll.

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

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2017	Gårdar	Renovering av gårdar
2017	Trapphus	Ommålning entréer, trapphus
2017	Fasader	Underhållsåtgärder, målning
2017	Värme&Ventilation	Installation nytt styrsystem, injustering, OVK
2018	Hissar	Renovering

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
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 socklar
2016	Återvinningsrum	Målning och renovering, nya kärl
2016	Tvättstugor	Ny energisnålare och fjärrvärmeuppvärmd maskinpark
2016	Drift	Fläktbyte, nytt styrsystem i UC.
2017	Drift	Lägenhetsgivare, nytt styrsystem fläktar, tryckgivare tilluft
2017	Belysning	Resterande armaturer konv till LED, rörelsevakter inst.

Övriga väsentliga händelser**Omförhandling förvaltning**

I samband med att den nya styrelsen tillträdde 2015 så genomfördes en genomlysning av föreningens förvaltning som levereras av HSB. Denna översyn innebar att en hel del avtal sades upp och att andra avtal förhandlades om. Under början av 2016 så avslutades detta arbete genom att även fastighetsskötsel och driftavtalet sades upp med HSB. Där har nu Rubin gått in och sköter fastighetsskötsel och Enstar sköter driften. Kvalitén på dessa tjänster har höjts avsevärt. Under början av 2017 så ersattes Suez av Hans Andersson som leverantör av hämtning av återvinning och vi anser därmed att vår förvaltning fungerar bra.

Nytt avtal med Bredbandsbolaget

Under 2016 förhandlade föreningen om avtalet med Bredbandsbolaget (Telenor) så att alla medlemmar nu får Bredband 250/100 samt gratis premiumrouter (802.11ac). Dessutom upgraderades anslutningen till vår och våra grannföreningar till 10 Gbit/s. Detta helt utan att kostnaden för föreningen och utan att den låga kostnaden som vi idag betalar ökar. Vi är övertygade om att samtliga medlemmar därmed har utmärkta förutsättningar att få en bra bredbandstjänst.

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 pingiskväll och valberedningen bjöd under december på en mycket uppskattad glöggkväll. Vi har under året även genomfört två stycken gårdsdagar med korvgrillning och trevligt umgänge.

Anmälningar

En boende har lämnat in en överklagan till Nacka tingsrätt angående ett gammalt ärende om att deras fönster inte är säkra. Denna överklagan har fått bifall och föreningen arbetar nu med att genomföra de föreslagna åtgärderna i medlemmens lägenhet. En boende har även anmält föreningen till miljöförvaltningen för hög inomhustemperatur, denna anmälan är nu återtagen. *WP*

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

LED-belysning

Föreningen konverterade under januari månad de kvarvarande armaturerna i trapphusen till LED, då installerades även rörelsedetektorer. Detta har inneburit följande besparingar för föreningen:

- LED förbrukar mindre energi jmf med traditionella lysrör.
- Tidigare så var belysningen på dygnet runt (lagkrav hur mycket belysning som krävs utanför en hiss dörr). Nu är den tack vare rörelsedetektorerna på endast några minuter per dag.
- Det var förväntat att en hel del av de transformatorer som finns i lysrörsarmaturerna skulle börja gå sönder de närmaste 10 åren. Att byta dessa, en i taget, skulle totalt kosta långt mer än hela LED-konverteringen. LED kräver ingen transformator och har en beräknad livslängd på minst 34 år (förutsatt att varje armatur endast lyser 4 timmar per dygn). Så länge tror vi dock inte att belysningen kommer vara kvar.

Kostnaden för denna investering är med dagens elpris intjänad på lite över 2 år

Det är viktigt att notera att föreningen har valt att konvertera de befintliga armaturerna till LED istället för att köpa in nya armaturer. Därmed har vi inte bara sparat pengar utan även undvikit den miljöbelastning som ett komplett byte av armaturer hade inneburit (tillverkning, transport, avfallshantering).

Fortsatt renovering av föreningens värme- och ventilationssystem

Under 2017 så fortsätter arbetet med att renovera föreningens värme och ventilationssystem fortsatt, bl.a. med nedanstående genomförda och planerade åtgärder. Den positiva effekten av dessa åtgärder kommer synas först när alla åtgärder är avslutade.

- Installation av temperatursensorer i samtliga lägenheter och lokaler. Så att värmen kan justeras baserat på hur varmt det är inne i våra lägenheter istället för hur kallt det är ute.
- Nya styrsystem för samtliga fläktaggregat (enligt underhållsplan) som gör det möjligt att justera ventilationen smartare och t.ex. beroende på inomhustemperaturen och tid på dygnet. Styrsystemen är även uppkopplade så att det går att komma åt på distans.
- Installation av trycksensorer samt styrning av tilluften.
- Injustering av värme och ventilation.
- Energioptimering.

Omförhandling av avtal hämtning av återvinning

I samband med att vi renoverade återvinningsrummet så konstaterade vi att Suez inte längre kunde uppfylla våra krav på fler hämtningar. Därför valde styrelsen att inleda ett samarbete med Hans Andersson som fr.o.m. 1 februari 2017 hämtar all vår återvinning. I och med detta så har vi även fått:

- Fler hämtningar av kartong och plast (från 2 ggr/veckan till nu 3 ggr/vecka)
- En miljövård som varannan vecka städar, sorterar om samt vid behov beställer hämtning av miljöfarligt avfall.

Sammanfattningsvis fungerar vårt återvinningsrum numera mycket bra och styrelsen har under 2017 valt att avsluta renoveringsprojektet.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25. Vid stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade 186 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016 Under året har 11 överlåtelse skett. *WP*

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande	Rickard Dahlstrand
Vice ordförande	Thomas Bejefalk Thörn
Ekonomiansvarig	Tom Comport
Sekreterare och arkivansvarig	Thomas Bejefalk Thörn
E-postansvarig	Jenny Langone
Informationsansvarig	Jenny Langone
IT-ansvarig	Rickard Dahlstrand
Energiansvarig	Rickard Dahlstrand
Trädgård- och markansvarig	Jenny Tilegrim & Eleonor Tiblad*
Fastighetsansvarig	Ulf Bergström
Byggansvarig	Thomas Bejefalk Thörn & Patrik Wennerholm*
Göran Westblom	HSB:s representant i styrelsen

*Under året har Eleonor Tiblad och Patrik Wennerholm begärt utträde ur styrelsen.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rickard Dahlstrand, Tom Comport, Jenny Langone samt Jenny Tilegrim.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Rickard Dahlstrand, Tom Comport, Ulf Bergström och Thomas Bejefalk Thörn. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Niklas Sondell	Föreningsvald ordinarie*
Fredrik Kjellander	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

*Under året har Niklas Sondell avflyttat och Fredrik Kjellander har tagit över ansvaret som föreningens revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Conny Fransson, sammankallande, Alessandra Di Pisa, Siri Ponzer samt Bernhard Svensson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes tillsammans med HSB:s förvaltare under september 2016 av byggnad, fasad, trapphus, garage och källargångar. Även mark och gårdar besiktigades under maj tillsammans med HSB:s markförvaltare.

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 uppdaterats med detaljerande punkter för underhåll av våra fasader efter gjord besiktning. *W*

STYRELSENS KOMMENTAR TILL BOKSLUTET

Föreningen har under 2016 en fortsatt mycket god ekonomisk situation. Årsavgifterna och övriga intäkter täcker föreningens kostnader (exklusive avskrivningar) och avsättning till yttre underhåll med god marginal. 2015 sänktes därför årsavgiften med 5% men under 2016 valde styrelsen att inte sänka avgifterna ytterligare utan att istället använda överskottet för amorteringar och underhåll av våra fastigheter.

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 2016, 2015 och 2014 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 uppvisar en redovisningsmässig förlust om 664 607 kronor.

Kan vi planera att redovisa förlust varje år?

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 sätter av medel till fonden för yttre underhåll kan föreningen visa ett negativt resultat. Dessutom har just vår förening ett högt eget kapital på drygt 283 Mkr.

Som alternativ kan man titta på kassaflödet från den löpande verksamheten som är ca 1 973 009 kr. Avsättningar till yttre fond ligger på ca 562 000 kr. Enkelt uttryckt kan man säga att resultatet av detta, ca 1,5 Mkr är det belopp som är relevant att använda som måttet på vad årets vinst är.

Föreningen har amorterat drygt 2 Mkr under 2016.

Det låga ränteläget gynnar föreningen som lagt om sina lån löpande under 2016 och början av 2017. Det har medfört betydande besparingar och gynnar även föreningen under kommande år. Lånen har fördelats på både kort och lång bindningstid. Lånen förvaltas av Räntekollen vilket har gett oss betydligt lägre räntekostnad. Förvaltningsavgiften är redovisad som "andra räntekostnader".

Investeringsposten i bokslutet består av inköp av hjärtstartare och installation av laddare för elbilar.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	8945	9226	9560	9181	8417
Resultat efter finansiella poster					
Årsavgift*, kr/kvm	-665	-945	-902	649	-524
Drift**, kr/kvm	704	742	781	745	672
Belåning, kr/kvm	404	445	427	408	465
Soliditet, %	8260	8448	8799	8866	8385
	76,21	75,98	75,25	68,53	69,58

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings. fond	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	198 472 008	79 880 663	5 572 299	102 358	-945 179
Reservering till fond 2016			562 000	-562 000	
Ianspråktagande av fond 2016			-1 397 596	1 397 596	
Balanserad i ny räkning				-945 719	945 179
Årets resultat					-664 607
Belopp vid årets slut	198 472 008	79 880 663	4 736 703	-7 725	-664 607

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-842 821
Årets resultat	-664 607
Reservering till underhållsfond	-562 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>1 397 596</u>
Summa till stämmans förfogande	-671 832

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-671 832
-------------------------	----------

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

**HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 945 047	9 559 327
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 720 434	-5 408 324
Övriga externa kostnader	Not 3	-132 824	-253 524
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-240 028	-200 382
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 637 616	-2 591 661
Summa rörelsekostnader		<u>-8 730 902</u>	<u>-8 453 891</u>
Rörelseresultat		214 145	1 105 436
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 860	25 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-897 612	-2 076 464
Summa finansiella poster		<u>-878 752</u>	<u>-2 050 615</u>
Årets resultat		-664 607	-945 179

31

**HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 365 173 787 367 653 448

Inventarier och maskiner

Not 8 161 595 0

365 335 382 367 653 448*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

365 335 882 367 653 948**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

30 770 2 409

Övriga fordringar

Not 10 1 893 693 1 758 323

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 185 261 57 662

2 109 724 1 818 394

Kassa och bank

Not 12 3 153 688 3 136 482

Summa omsättningstillgångar

5 263 412 4 954 876**Summa tillgångar****370 599 294** **372 608 824** *W*

**HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

198 472 008

198 472 008

Uppskrivningsfond

79 880 663

79 880 663

Yttre underhållsfond

4 736 703

5 572 299

283 089 374283 924 970*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-7 225

102 358

Årets resultat

-664 607-945 179-671 832-842 821

Summa eget kapital

282 417 542283 082 149**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

84 876 34186 816 561

84 876 341

86 816 561

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 000 000

1 012 225

Leverantörsskulder

771 089

227 191

Övriga skulder

Not 16

300 153

193 405

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 234 1701 277 293

3 305 412

2 710 114

Summa skulder

88 181 75389 526 675**Summa eget kapital och skulder****370 599 294****372 608 824**

**HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-664 607	-945 179
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 637 616	2 591 661
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 973 009	1 646 482
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-142 476	940 912
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	607 523	-283 866
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 438 056	2 303 528
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-140 000	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-179 550	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-319 550	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 952 445	-3 649 834
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 952 445	-3 649 834
Årets kassaflöde	166 061	-1 346 306
Likvida medel vid årets början	4 878 437	6 224 744
Likvida medel vid årets slut	5 044 498	4 878 437

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

21



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 0,92% 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 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 1 268 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*

**HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 324 560	7 710 000
Hyror	1 342 096	1 322 670
Bredband	165 000	165 000
Övriga intäkter	124 752	376 727
Bruttoomsättning	<u>8 956 408</u>	<u>9 574 397</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-10 900	-15 050
Hyresförluster	-461	-20
	8 945 047	9 559 327
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	788 142	726 439
Reparationer	687 547	1 277 538
El	281 065	272 215
Uppvärmning	1 227 259	1 139 303
Vatten	207 308	176 567
Sophämtning	266 294	279 306
Fastighetsförsäkring	75 992	63 011
Kabel-TV och bredband	183 012	236 434
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	234 830	221 150
Förvaltningsarvoden	332 870	315 250
Övriga driftkostnader	38 519	55 387
Planerat underhåll	1 397 596	645 724
	5 720 434	5 408 324
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	9 400
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 413	67 889
Administrationskostnader	70 495	121 810
Extern revision	11 100	10 610
Konsultkostnader	9 106	23 065
Medlemsavgifter	23 710	20 750
	132 824	253 524
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	155 749	150 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	20 000	0
Sociala avgifter	53 779	45 382
Övriga personalkostnader	5 500	0
	240 028	200 382
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	513	656
Ränteintäkter skattekonto	196	0
Övriga ränteintäkter	18 150	25 192
	18 860	25 849
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	866 673	2 076 257
Övriga räntekostnader	30 939	207
	897 612	2 076 464

**HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	270 959 434	270 959 434
Ingående anskaffningsvärde mark	28 579 337	28 579 337
Uppskrivning markvärde	79 880 663	79 880 663
Årets investeringar: laddplatser för elbilar	140 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	379 559 434	379 419 434
Ingående avskrivningar	-11 765 986	-9 174 325
Årets avskrivningar	-2 619 661	-2 591 661
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 385 647	-11 765 986
Utgående redovisat värde	365 173 787	367 653 448
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	164 000 000	162 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 221 000	6 982 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	142 000 000	107 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 314 000	1 460 000
Summa taxeringsvärde	315 535 000	277 442 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Årets investeringar: hjärtstartare	179 550	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 550	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-17 955	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 955	0
Bokfört värde	161 595	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

**HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm**

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	2 071	1 875			
	Skattefordran	812	14 492			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 890 810	1 741 956			
		1 893 693	1 758 323			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	152 168	57 662			
	Upplupna intäkter	33 093	0			
		185 261	57 662			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	1 000	1 000			
	SBAB	3 152 688	3 135 482			
		3 153 688	3 136 482			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppskrivningsfond	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	198 472 008	79 880 663	5 572 299	102 358	-945 179
	Resultatdisposition			-835 596	-109 583	945 179
	Årets resultat					-664 607
	Belopp vid årets slut	198 472 008	79 880 663	4 736 703	-7 225	-664 607

**HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm****Noter** **2016-12-31** **2015-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	3978 87 02104	0,09%	2017-01-13	19 000 000	0
Nordea Hypotek	3978 87 08676	1,09%	2020-02-19	16 345 110	1 000 000
Nordea Hypotek	39788706398	0,01%	2017-02-26	18 808 620	0
Nordea Hypotek	39788706401	0,90%	2019-02-20	14 852 611	0
Nordea Hypotek	39788714803	0,08%	2017-01-29	4 000 000	0
SE-Banken Bolån	23063522*	2,82%	2017-03-27	12 870 000	0
				85 876 341	1 000 000

Lån 23063522 blev omsatt 2017-03-28 med bunden ränta på 1,3% till 2021-03-12

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 84 876 341Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 80 876 341**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 79 802 000 97 302 000**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	1 000 000	1 012 225
	<u>1 000 000</u>	<u>1 012 225</u>

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	300 153	193 405
	<u>300 153</u>	<u>193 405</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	40 144	24 816
Förutbetalda hyror och avgifter	691 078	734 649
Övriga upplupna kostnader	502 948	517 828
	<u>1 234 170</u>	<u>1 277 293</u>

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slutInga väsentliga händelser har skett efter årets slut *mm*




HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

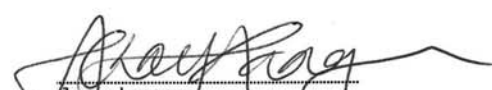
Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 3/4 2017



Rickard Dahlstrand


Thomas Comport


Jenny Langone

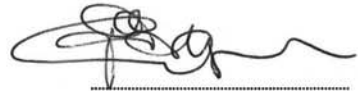

Jenny Tilegrim

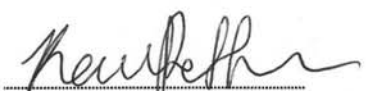

Ulf Bergström


Göran Westblom


Thomas Bejefalk Thörn

Vår revisionsberättelse har 17-04-24 lämnats beträffande denna årsredovisning


Karin Pettersson


Karin Pettersson

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 2016.

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 2016 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 revisionsssed 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.

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. De 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2016 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. Revisor 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

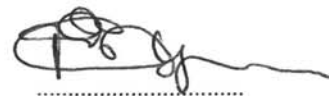
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 21/4 2017



Karin Pettersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

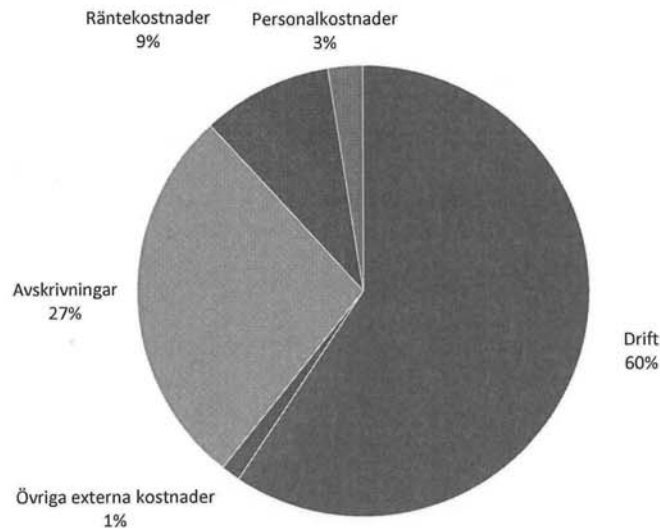


Av föreningen vald revisor

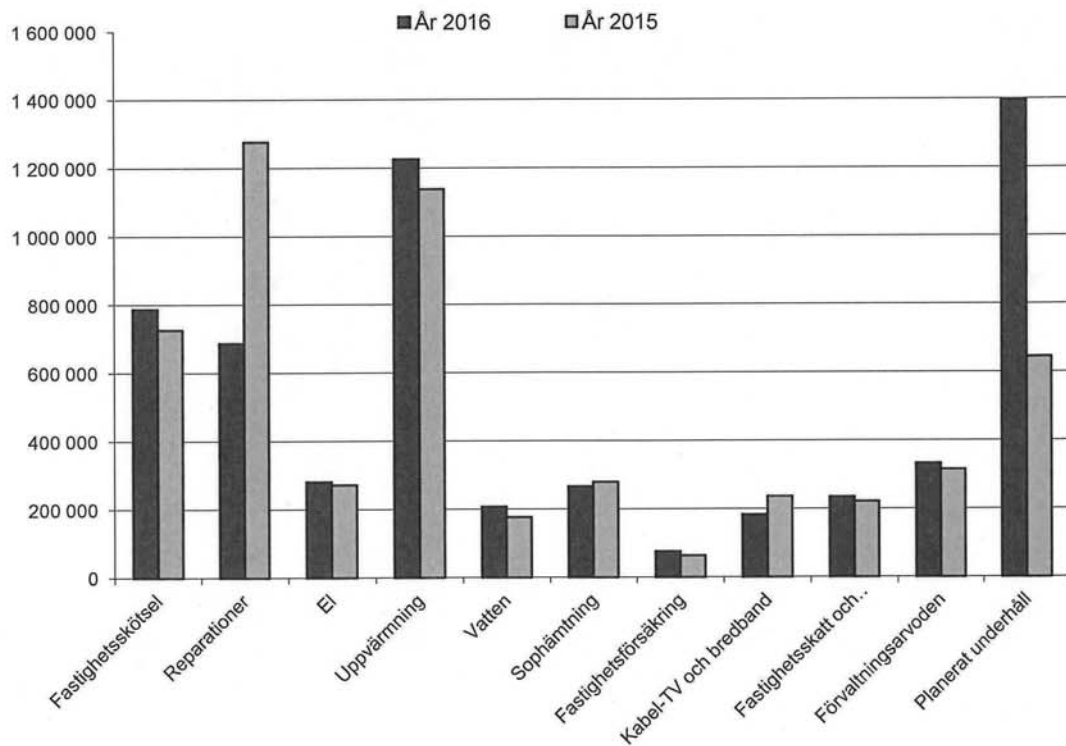


HSB Bostadsrättsförening Hammarby Strand i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.