

2023

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hamninloppet



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hamninloppet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 37:55	2004	Nacka
Sicklaön 37:56	2004	Nacka

Fastigheterna är försäkrade hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringsgivare till Bostadsrätternas fastighetsförsäkring är Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. Organisationsnummer: 502006-1619.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004-2005 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2004

Föreningen har 108 bostadsrätter om totalt 9 812 kvm och 1 lokal om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 12484 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Allmér	Ordförande
Rolf Ramstedt	Vice Ordförande
C D Niklas Föhrer	Styrelseledamot
Jan-Erik Johansson	Styrelseledamot
Johanna Catarina Wireklint	Styrelseledamot
Solveig Birgitta Lundgren	Styrelseledamot
Sven Åke Larsson	Styrelseledamot
Tommy Karlsson	Styrelseledamot
Viktor Ekmark	Suppleant

Valberedning

Agneta Bodin
Simone Ek
Mireya Hedqvist
Kerstin Rollemark
Anders Ringqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna. (Se reg.bevis 2023-05-04)

Revisorer

Erik Davidsson Extern revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Nytt system för lås och port
Spolning av stammar- Hus 3+4+5
- 2021-2022** ● Byte av belysningsarmaturer - Byte har genomförts i garage och trapphus.
- 2021** ● OVK - Obligatorisk ventilationskontroll
Skyddsräcke/fästpunkter - Montering på/längs hustaken i enlighet med gällande arbetsregler
Nya laddstationsplatser - Ytterligare 20 laddplatser i garaget
- 2020** ● Tätning av vattenläckage - Vattenläcka i garaget under Sjösalens terrass har tätats genom injicering av tätmedel
Underhållsarbete tak - Genomfört på Hus 3+4+5
Målning utvändigt - Målning har utförts på soprumsvägg, räcken på gångbryggor samt ventilationshuvar
- 2019** ● Dagvattenbrunnar - Rensning och tryckspolning 18 stycken
LED-belysning med backup - Trapphusbelysning Hus 5, samt i mörka delar i trappan Hus 3/4
- 2018-2019** ● Tillägsarbeten vid fasadrenovering - Takterrass Hus 3, Målning balkongtak mm
- 2018** ● Värmesystemet - Ett avgasnings- och reningssystem för radiatorvattnet utfört 2018.
Laddstationsplatser - Installation av 18 stycken. Statsbidrag 50%
- 2017-2019** ● Fasadrenovering, utbytt till helt ny - Garantiarbeten av JM

2017-2018 ● Installation av värmeåtervinning - Hus 5 2017-2018

2017 ● Byte tvättstugeutrustning Hus 3/4

Planerade underhåll

2026 ● Byte av tvättstugeutrustning Hus 5, (framskjutet från 2024)

2025 ● Byte av hisslinor - Hus 3,4,5
Helreovering våningsplan 1-10 - Hus 3
Omläggning takpapp - Hus 5
Fasader- Ytbehandling av träpaneler vid entréer

2024 ● Termostater - Byte men som föregås av behovskontroll
OVK - Hus 3, 4, 5 - Obligatorisk ventilationskontroll
Ny undercentral Hus 3 och 4 - Skall föregås av utredning beträffande behov

Avtal med leverantörer

Bredband	Telia
Bredband, gruppavtal digitalt och analogt utbud	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elavtal	Vattenfall & Nacka Energi
Fastighetsskötsel	Nordstaden Stockholm AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
FTX, serviceavtal	Air Cano
Försäkring	Bostadsrätternas fastighetsförsäkring
Garageportar, serviceavtal	Una Portar AB
Gemensamma anläggningar och för medlemmar egna beställningar	ATI's EI & Energiteknik AB
Gymmet, serviceavtal	LGC Ekonomi & Konsult AB. Sports Cons.
Laddstationsplater	Elektriska AB Lennström
Lås och nycklar	AB Nacka Lås och Larm
Lås och portsystem	Säkerhetsintegrering i Tyresö AB
Serviceavtal hissar	Trygga hissar i Stockholm AB
Sophämtning, hushållssopor	Nacka Kommun
Sophämtning, papper, plast, metall, glas, tidningar	Prezero Recycling AB
Städ	HSB städ
Teknisk förvaltning	Nordstaden Stockholm AB
Trädgårdsskötsel gemensamma ytor	Blue Harvest AB
Tvättstugeutrustning, serviceavtal	Entema AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Danvikstrand, med en andel på 65%.

Samfälligheten förvaltar mark, gång- och körvägar samt spillvattenledning med pumpstation.

Övrig verksamhetsinformation

Hemsidan

På hemsidan, www.hamninloppet.se, finns information och viktiga dokument om föreningen samlat.

Värdar

Föreningen har värdar för Sjösalen, gymmet och gästlägenheten. Det finns ett system med husvärdar för varje hus vilkas uppgift är att sköta om växter vid entréer och terrasserna på hus 3 och 4 samt vara förmedlande länk gentemot styrelsen vad gäller ordnings- och trivselfrågor.

Poolarna

Detta är en grupp medlemmar i föreningen som utför garagestädning varje månad med hjälp av sopmaskin. Detta gör att föreningen inte behöver köpa in denna tjänst från extern leverantör. Det är varje medlems ansvar att städa sin plats.

Välkomstmöten

Efter ett avbrott på grund av pandemin har styrelsen åter börjat träffa nya medlemmar under 2023. Syftet med dessa träffar är att hälsa nya medlemmar välkomna, informera om föreningen samt presentera styrelsen och dess arbete.

Städdagar

Under året har föreningen haft en städdag på våren och en på hösten.

Nyhetsbrevet

Nyhetsbrevet har utkommit med 11 utgåvor under året. Nyhetsbrevet är en kanal för styrelsen att informera medlemmarna om beslut och förändringar samt ge annan relevant information. Nyhetsbrevet distribueras via mejl till samtliga medlemmar och finns därefter tillgängliga på hemsidan.

Anslagstavlor vid entréerna.

Under 2023 har ett nytt låssystem installerats. Samtliga medlemmar har fått taggar för inpassering i portar och gemensamma lokaler. I samband med detta har anslagstavlor satts upp vid postfacken i varje hus. På dessa kan aktuell och kritisk information snabbt läggas ut.

Östbergatunneln

Arbetet med tunneln har fortsatt under året. Det innebär att gångvägen längs vattnet österut är avstängd. Arbetet med reparation av Danvikstullsbron har påbörjats. Det gör att gångvägen är avstängd även västerut under bron.

Danviksstrands samfällighetsförening, DSSF

Genom fastigheterna Sicklaön 37:55 och 37:56 äger Brf Hamninloppet 65% i DSSF (org. nr. 717908-1596). Övriga 35% ägs av våra tre närmaste grannföreningar. DSSF förvaltar fyra gemensamhetsanläggningar som bland annat sköter markytor, gång- och körvägar samt spillvattenledning med pumpstation. Våra fastigheter 37:55 och 37:56 har differentierade andelar i de fyra gemensamhetsanläggningarna som har olika arbetsområden.

Vattenområde

Sicklaön S:71, ägd till 50 % av Brf Hamninloppet är ett vattenområde, som sträcker sig utanför våra fastigheter 37:55 och 37:56 ut till ca mitten av inloppet, mot Waldemarsudde. Övriga andelar ägs av två av våra närmaste grannföreningar.

Omslagsbilden

Årets omslagsbild är på ett förtjänstfullt sätt fotograferad av medlemmen Gunnar Ljungquist.

Föreningens ekonomi

Året har präglats av kraftig inflationsökning och fortsatt stigande räntor. Det är först i december 2023 efter att inflationstakten börjat avta, som Riksbanken uttalar att de fortsättningsvis troligtvis ej behöver höja styrräntan mer, från dagens nivå 4%. Denna ränta är styrande för bankernas in- och utlåningsräntor.

Under året har 31,5 mkr av lånen omsatts. I slutet av september, när omförhandlingarna skulle genomföras, förväntades i närtid ej annat än fortsatt stigande räntor, då omsattes SEB lånet på 18 mkr till 1 år fast ränta. Förfallodag 2024-11-28, och räntesatsen 4,47% återigen i SEB.

För de andra lånen på 7,5 mkr respektive 6 mkr blev Swedbank den bank som offererade lägst ränta, 3,92% för tre år. Styrelsen ansåg att vi måste ha något längre löptid eftersom låneskulden totalt har så kort löptid, i ett ännu stigande ränteläge.

Hamninloppet ansökte och erhöll 152 tkr i elstöd.

Vid utgången av året är den genomsnittliga löptiden på den totala låneskulden 1,4 år, och den genomsnittliga låneräntan 2,28%. Den totala låneskulden är 66,25 mkr, efter att 1 mkr amorterats under året.

Vi övergick 2014 till linjär avskrivning vilket medför att årsredovisningen visar minusresultat. Den statliga bokföringsnämnden, BFN, har fastslagit att bostadsrättsföreningar inte får använda sig av progressiva avskrivningar, vilket varit fallet tom 2013, och inneburit att avskrivningar har börjat med lägre belopp som ökar med tiden.

I budgeten för 2024 är många av kostnadslagen ökade med ca 8,5%, medan exempelvis värme är höjd ca 19%. Räntekostnaderna är prognostiserade till 4,81 % för lån som faller 2024. Beslut om oförändrade avgifter 2024 är fattat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Av låneskulden har ca 47% omförhandlats under året till betydligt högre räntor.

Med anledning av att reservdelar och eventuell uppgradering av låssystemet ej var möjligt efter ca 20 år, beslöt styrelsen att satsa på ett helt nytt modernt lås- och portsystem. Systemet ger även möjligheter för medlemmarna att boka tider i våra gemensamhetslokaler.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 161 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 162 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 518 779	7 694 398	7 600 487	7 551 563
Resultat efter fin. poster	-841 812	-1 225 963	-1 030 088	-1 374 179
Soliditet (%)	83	83	82	82
Yttre fond	6 459 931	5 506 150	4 683 245	4 326 582
Taxeringsvärde	344 400 000	344 400 000	246 848 000	246 848 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	753	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 752	6 854	7 262	7 414
Skuldsättning per kvm	5 307	5 387	5 707	5 827
Sparande per kvm	281	210	237	223
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	63	37	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	76	69	69	64
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	32	30	26
Energikostnad per kvm	163	164	136	114
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,02	-	-	-
Räntekänslighet	8,96	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 34 926 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Det negativa resultatet beror i stor utsträckning på avskrivningar, som uppgår till ca 3,8 mkr. Eftersom dessa avskrivningar inte ger något likviditetsutflöde, utan enbart är en bokföringspost i resultaträkningen, bedömer styrelsen att resultatet exkluderat från dessa avskrivningar ger ett fortsatt positivt likviditetsflöde.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	100 377 805	-	-	100 377 805
Upplåtelseavgifter	234 939 000	-	-	234 939 000
Fond, yttre underhåll	5 506 150	-79 419	1 033 200	6 459 931
Balanserat resultat	-9 565 743	-1 146 544	-1 033 200	-11 745 488
Årets resultat	-1 225 963	1 225 963	-841 812	-841 812
Eget kapital	330 031 248	0	-841 812	329 189 436

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 712 288
Årets resultat	-841 812
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 033 200
Totalt	-12 587 300

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	691 273
Balanseras i ny räkning	-11 896 027

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 518 779	7 694 398
Övriga rörelseintäkter	3	395 783	120 200
Summa rörelseintäkter		8 914 562	7 814 599
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 709 101	-4 154 175
Övriga externa kostnader	9	-346 346	-358 786
Personalkostnader	10	-244 609	-256 818
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 812 892	-3 800 860
Summa rörelsekostnader		-9 112 947	-8 570 639
RÖRELSERESULTAT		-198 385	-756 040
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 010	4 777
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-678 437	-474 700
Summa finansiella poster		-643 427	-469 923
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-841 812	-1 225 963
ÅRETS RESULTAT		-841 812	-1 225 963

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	391 056 190	394 837 330
Maskiner och inventarier	13	111 140	142 892
Summa materiella anläggningstillgångar		391 167 330	394 980 222
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		391 167 330	394 980 222
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 640	62 357
Övriga fordringar	14	3 897 684	3 521 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	205 087	0
Summa kortfristiga fordringar		4 135 410	3 584 184
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 517 529	26 314
Summa kassa och bank		1 517 529	26 314
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 652 939	3 610 498
SUMMA TILLGÅNGAR		396 820 269	398 590 720

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		335 316 805	335 316 805
Fond för yttre underhåll		6 459 931	5 506 150
Summa bundet eget kapital		341 776 736	340 822 955
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 745 488	-9 565 743
Årets resultat		-841 812	-1 225 963
Summa fritt eget kapital		-12 587 300	-10 791 707
SUMMA EGET KAPITAL		329 189 436	330 031 248
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	30 500 000	35 750 000
Summa långfristiga skulder		30 500 000	35 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	35 750 000	31 500 000
Leverantörsskulder		233 848	270 362
Skatteskulder		32 393	22 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 114 592	1 016 264
Summa kortfristiga skulder		37 130 833	32 809 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		396 820 269	398 590 720

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-198 385	-756 040
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 812 892	3 800 860
	3 614 507	3 044 819
Erhållen ränta	32 963	4 777
Erlagd ränta	-639 631	-463 799
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 007 839	2 585 797
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-174 456	59 743
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 555	79 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 865 938	2 725 022
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-4 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 865 938	-1 274 978
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 529 967	4 804 945
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 395 905	3 529 967

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hamninloppet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv och bredband.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,08 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 357 572	6 697 652
Hysesintäkter lokaler	500	500
Hysesintäkter garage	904 930	877 178
Hysesintäkter p-plats	0	1 800
Elintäkter laddstolpe	77 325	0
Elintäkter laddstolpe moms	58 519	45 395
Gemensamhetslokal	23 600	11 400
Nycklar/lås vidarefakturering	1 000	0
Övernattnings-/gästlägenhet	75 400	46 400
Dröjsmålsränta	117	0
Pantsättningsavgift	6 825	11 834
Överlåtelseavgift	7 772	0
Andrahandsuthyrning	5 220	2 415
Öres- och kronutjämning	-1	-175
Summa	8 518 779	7 694 398

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	151 993	0
Övriga intäkter	40 750	120 200
Försäkringsersättning	203 040	0
Summa	395 783	120 200

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	149 845	181 282
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 880	8 774
Fastighetsskötsel gård enl avtal	149 652	110 520
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	15 718	113 965
Larm och bevakning	5 476	0
Städning enligt avtal	131 808	137 343
Städning utöver avtal	0	12 188
Hissbesiktning	11 492	6 545
Brandskydd	0	36 820
Bevakning	0	7 682
Myndighetstillsyn	0	1 244
Gårdkostnader	9 192	11 703
Gemensamma utrymmen	19 756	66 028
Garage/parkering	75	0
Snöröjning/sandning	10 148	13 326
Serviceavtal	102 289	120 242
Mattvätt/Hyrmattor	59 761	57 240
Fordon	0	10 325
Förbrukningsmaterial	20 593	31 481
Summa	695 684	926 707

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	34 169	23 106
Trapphus/port/entr	15 577	4 458
Dörrar och lås/porttele	14 293	13 292
Övriga gemensamma utrymmen	0	20 129
VVS	32 945	0
Värmeanläggning/undercentral	0	4 063
Ventilation	0	29 576
Elinstallationer	81 236	12 397
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	10 282
Hissar	30 254	225 092
Tak	0	6 271
Fönster	3 106	0
Balkonger/altaner	0	10 230
Mark/gård/utemiljö	14 842	2 561
Garage/parkering	4 029	4 423
Vattenskada	203 040	0
Summa	433 491	365 880

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	30 000
Entr/trapphus	592 460	0
VVS	98 813	0
Elinstallationer	0	49 419
Summa	691 273	79 419

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	593 090	783 638
Uppvärmning	954 977	867 426
Vatten	488 190	396 052
Sophämtning/renhållning	132 652	138 427
Grovsopor	9 794	11 840
Summa	2 178 703	2 197 383

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	86 288	75 033
Självrisk	52 500	0
Kabel-TV	25 773	208 151
Bredband	208 165	0
Samfällighetsavgifter	111 612	83 549
Fastighetsskatt	225 612	218 052
Summa	709 950	584 785

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Tele- och datakommunikation	29 720	33 738
Juridiska åtgärder	0	8 709
Inkassokostnader	0	1 580
Revisionsarvoden extern revisor	26 875	25 625
Fritids och trivselkostnader	5 187	4 372
Föreningskostnader	37 569	24 423
Förvaltningsarvode enl avtal	178 150	173 948
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	10 244	0
Korttidsinventarier	1 997	0
Administration	28 014	19 176
Konsultkostnader	12 369	56 325
Tidningar och facklitteratur	689	1 019
Bostadsrätterna Sverige	8 180	8 180
Summa	346 346	358 786

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	196 935	213 095
Lön - fastighetsskötare	0	-10 000
Arbetsgivaravgifter	47 674	53 723
Summa	244 609	256 818

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	678 437	474 700
Summa	678 437	474 700

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	432 139 500	432 139 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	432 139 500	432 139 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-37 302 170	-33 533 064
Årets avskrivning	-3 781 140	-3 769 106
Utgående ackumulerad avskrivning	-41 083 310	-37 302 170
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	391 056 190	394 837 330
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>86 323 000</i>	<i>86 323 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	217 400 000	217 400 000
Taxeringsvärde mark	127 000 000	127 000 000
Summa	344 400 000	344 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	528 723	528 723
Utgående anskaffningsvärde	528 723	528 723
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-385 831	-354 077
Avskrivningar	-31 752	-31 754
Utgående avskrivning	-417 583	-385 831
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	111 140	142 892

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	18 674	13 265
Momsavräkning	633	4 909
Klientmedel	0	2 448 925
Transaktionskonto	2 810 203	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	3 897 684	3 521 827

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	203 040	0
Upplupna ränteintäkter	2 047	0
Summa	205 087	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-06-19	0,31 %	17 750 000	18 750 000
Swedbank	2026-11-25	3,92 %	7 500 000	7 500 000
SEB	2025-06-28	0,72 %	17 000 000	17 000 000
SEB	2024-11-28	4,47 %	18 000 000	18 000 000
Swedbank	2026-11-25	3,92 %	6 000 000	6 000 000
Summa			66 250 000	67 250 000
Varav kortfristig del			35 750 000	31 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 250 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	52 500	0
Uppl kostn räntor	69 805	30 999
Uppl kostnad arvoden	231 000	200 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	66 005	62 840
Förutbet hyror/avgifter	695 282	722 425
Summa	1 114 592	1 016 264

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	87 349 000	96 349 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

C D Niklas Föhrer
Styrelseledamot

Jan-Erik Johansson
Styrelseledamot

Johanna Catarina Wireklint
Styrelseledamot

Martin Allmér
Ordförande

Rolf Ramstedt
Vice Ordförande

Solveig Birgitta Lundgren
Styrelseledamot

Sven Åke Larsson
Styrelseledamot

Tommy Karlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Erik Davidsson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.04.2024 19:15

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 10.04.2024 12:24

DOCUMENT ID:
rkZQbK1NeR

ENVELOPE ID:
SJ7WYyVIC-rkZQbK1NeR

DOCUMENT NAME:
Brf Hamninloppet, 769609-5616 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROLF RAMSTEDT rolf.3.ramstedt@outlook.com	Signed Authenticated	10.04.2024 12:41 10.04.2024 12:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/07/09) IP: 188.151.123.236
2. ÅKE LARSSON rauken64@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 13:38 10.04.2024 13:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 217.213.92.193
3. NIKLAS FÖHRER niklasfohrer@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 14:48 10.04.2024 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/28) IP: 94.191.137.215
4. MARTIN ALLMÉR martin@keysento.se	Signed Authenticated	10.04.2024 16:33 10.04.2024 14:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/05/15) IP: 95.204.187.186
5. Göran Jan-Erik Johansson bolja.j@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 11:37 11.04.2024 11:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/03/26) IP: 188.151.100.180
6. Solveig Birgitta Lundgren solveig.lundgren@telia.com	Signed Authenticated	11.04.2024 14:02 10.04.2024 15:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/04/22) IP: 188.151.102.34
7. Tommy Karlsson tommy.g.carlsson@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 14:59 11.04.2024 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/25) IP: 188.151.123.192
8. Johanna Catarina Wireklint catarina@wireklint.se	Signed Authenticated	14.04.2024 18:52 14.04.2024 18:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/15) IP: 188.151.122.56
9. ERIK DAVIDSSON erik.davidsson@borevision.se	Signed Authenticated	14.04.2024 19:15 14.04.2024 19:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/23) IP: 52.166.4.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hamninloppet, org.nr. 769609-5616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamninloppet för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hamninloppet för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2024 19:15

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.04.2024 12:24

DOCUMENT ID:

r1mmZFkEgA

ENVELOPE ID:

SkImZF1VgC-r1mmZFkEgA

DOCUMENT NAME:

2023 Hamninloppet revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK DAVIDSSON	Signed	14.04.2024 19:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/06/23)
erik.davidsson@borevision.se	Authenticated	14.04.2024 19:15	Low	IP: 52.166.4.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed