



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769602-1703 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1997. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gattet 1	2001-01-01	2001
Tidvattnet 1	2001-01-01	2001

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	306
30	garageplatser	0
8	p-platser	0
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 396
Totalt 153 objekt		10 702

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 2 rok, 50 st 3 rok, 16 st 4 rok, 5 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Tidvattnet GA:1	G:A		1 / 2	Vattenledning samt installationer och anordningar som erfordras för anläggningens funktionella drift
Stockholm Havet GA:1	G:A	717904-2630	15 085 / 138 457	S k mobil sopsuganläggning med tillhörande anordningar från och med sopinkast till och med dockningspunkterna.

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lisa Fast	Ledamot	2024-06-16	
Jenny Tilegrim	Ledamot	2023-05-24	
Maria Norén	Ledamot	2022-03-30	
Johan Molin	Ledamot	2022-06-01	
Carl-Göran Forsslund	Ledamot	2023-05-24	
Lena Wettrén Bergström	Ledamot	2021-06-22	2024-06-16
Anne Källman	Ledamot	2023-05-24	
Gunnar Clarving	Ledamot	2022-06-01	
Ravindra Parasnis	Ordförande	2019-06-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnar Clarving, Anne Källman, Jenny Tilegrim och Carl-Göran Forsslund.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johan Molin, Gunnar Clarving, Ravindra Parasnis och Anne Källman

Revisorer har varit: Tor Borg med Håkan Nyström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Stina Fransson Sellgren (ordf), Carina Hammar och Ulrika Hindman, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10% sedan 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan som gäller fram år 2074 och uppdaterades senast under år 2024.

Senaste fastighetsbesiktningen gjordes 2024-05-31.

- Upphandling för renovering av hissar genomfördes. De första hissarna renoverades under hösten och projektet sträcker sig till 2026.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) gjordes under sensommaren. Uppmäta luftflöden avvek väsentligt mot projekterade flöden och föreningen kommer därför låta rengöra samtliga ventilationskanaler i början av 2025.
- En sönderrostad tank under sopnedkassen på övre gården byttes.
- De värmekablar som ska förhindra isbildning i hänggrännor och stuprör har försetts med automatlarm som omedelbart larmar om de slutar fungera. Hittills har vi haft manuell kontroll av kablarna under vintermånaderna men det kan vi nu upphöra med.
- Ytterligare åtgärder har vidtagits för att minska risken för att vatten tränger in i garaget vid kraftiga skyfall. En backventil har installerats i garagedfarten.
- Föreningen har låtit installera laddplatser på samtliga bilplatser i garaget. Drift, underhåll och debitering sköts av ett externt företag.
- Styrelsen utvärderar kontinuerligt föreningens avtal. Detta har lett till att vi bland annat har nya avtal för service av tvättstugor och hissar.
- Några vattenskador har också hanterats under året. Det har bland annat gällt brister i tätskikt, trasig ballofix och en läckande rörkoppling. Samtliga läckage är åtgärdade.
- Föreningen har haft två gårdsdagar, en på våren och en på hösten där vi boende hjälpts åt att hålla efter våra gårdar och cykelrum med mera.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Energioptimering. Byte av fläktmotorer och nytt styrsystem. Injustering av värme och ventilation
2017-18	Fasaderna renoveras
2017-18	Ommålning trapphus
2018	Skärmtak mot Lugnets Allé byggs om
2018	Gårdarna totalrenoveras
2020	Samtlig fasadbelysning och entrébelysning byts
2021	Inpasseringssystemet uppgraderas. Digital bokning av föreningslokal och tvättstuga
2022	Entréportar renoveras. Ny gräsmatta anläggs på övre gården
2021-22	Installation av bergvärme
2023	Stamspolning och radonmätning
2023	Skrapning och målning av träpartier på fasader.
2023	Lagning/omfogning klinkerplattor.
2024	Renovering av hissar
2024	Installation av laddplatser på alla bilplatser i garaget
2024	OVK

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering hissar
2025	Byte överliggare
2025	Lagning/omfogning klinkers. Målning/härdning betonggolv
2026	Renovering hissar
2026	Slätputsning av fasader
2027	Diverse fastighetsarbeten: mur, betongfundament, belysningsstolpar
2028	Byte utrustning i tvättstugor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 178 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	261	177	242	296	287
Skuldsättning, kr/kvm	7 556	7 650	7 883	7 977	7 930
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 780	7 876	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	145	140	162	173	150
Årsavgifter, kr/kvm	857	791	705	705	705
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	998	917	847	843	825
Nettoomsättning, tkr	10 665	9 808	9 051	9 006	8 817
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 110	-1 415	-231	168	172
Soliditet, %	77	77	76	76	76

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar och underhåll av hissar och tak.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 646 664 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 261 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	157 022 008	0	0	157 022 008
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	41 450 000	0	0	41 450 000
Uppskrivningsfond, kr	79 880 663	0	0	79 880 663
Underhållsfond, kr	14 023 006	0	1 052 873	15 075 879
S:a bundet eget kapital, kr	292 375 677	0	1 052 873	293 428 550
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 908 061	-1 414 709	-1 052 873	-17 375 644
Årets resultat, kr	-1 414 709	1 414 709	-2 110 336	-2 110 336
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 322 770	0	-3 163 209	-19 485 980
S:a eget kapital, kr	276 052 907	0	-2 110 336	273 942 570

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 047 127 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-16 322 771
Årets resultat, kr	-2 110 336
Reservation till underhållsfond, kr	-3 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 047 127
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 485 980

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-19 485 980

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 664 869	9 808 460
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 600	142 285
Summa Rörelseintäkter		10 680 469	9 950 745
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 091 130	-4 942 657
Övriga externa kostnader	Not 5	-328 141	-349 301
Personalkostnader	Not 6	-331 336	-230 058
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 857 680	-2 857 682
Summa Rörelsekostnader		-9 608 287	-8 379 699
Rörelseresultat		1 072 182	1 571 047
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	39 124	36 945
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 221 642	-3 022 701
Summa Finansiella poster		-3 182 518	-2 985 756
Resultat efter finansiella poster		-2 110 336	-1 414 709
Resultat före skatt		-2 110 336	-1 414 709
Årets resultat		-2 110 336	-1 414 709

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	353 596 458	356 430 621
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	17 955	41 472
Summa Materiella anläggningstillgångar		353 614 413	356 472 093

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

353 614 913 **356 472 593**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		371	-29
Aktuell skattefordran		15 589	20 119
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 508 518	2 770 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	171 428	39 639
Summa Kortfristiga fordringar		2 695 906	2 830 596

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 197 209	1 160 343
Summa Kassa och bank		1 197 209	1 160 343

Summa Omsättningstillgångar

3 893 115 **3 990 939**

Summa Tillgångar

357 508 028 **360 463 532**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	198 472 008	198 472 008
Uppskrivningsfond	79 880 663	79 880 663
Fond för yttre underhåll	15 075 879	14 023 006
Summa Bundet eget kapital	293 428 550	292 375 677

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-17 375 644	-14 908 061
Årets resultat	-2 110 336	-1 414 709
Summa Ansamlad förlust	-19 485 980	-16 322 771

Summa Eget kapital

273 942 570 **276 052 906**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	37 250 000	41 006 341
Summa Långfristiga skulder		37 250 000	41 006 341

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	43 626 341	40 870 000
Leverantörsskulder		768 012	282 523
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	344 187	377 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 576 918	1 874 613
Summa Kortfristiga skulder		46 315 458	43 404 285

Summa Skulder

83 565 458 **84 410 626**

Summa Eget kapital och skulder

357 508 028 **360 463 532**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 072 182 1 571 047

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 857 680 2 857 682

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **2 857 680 2 857 682**

Erhållen ränta 39 124 36 945

Erlagd ränta -3 322 322 -2 762 444

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

646 664 1 703 230

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -233 436 246 152

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 255 512 -176 896

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **22 076 69 256**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

668 740 1 772 486

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 000 000 -2 500 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-1 000 000 -2 500 000**

Årets kassaflöde **-331 260 -727 514**

Likvida medel vid årets början **3 929 115 4 656 629**

Likvida medel vid årets slut **3 597 855 3 929 115**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och

lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 862 708	8 056 853
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	48 240	164 928
	Hyror lokaler	887 244	838 474
	Hyror garage och parkeringsplatser	759 900	636 000
	Hyror övrigt	27 600	24 000
	Övriga primära intäkter	83 027	88 205
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 668 719	9 808 460
	Hysesbortfall	-3 850	0
	<i>Summa</i>	-3 850	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 664 869	9 808 460

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	15 600	142 285
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	15 600	142 285

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 218 820	-3 010 135
	Övriga räntekostnader	-2 822	-12 566
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 221 642	-3 022 701
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	280 853 048	280 853 048
	Ingående anskaffningsvärde mark	108 460 000	108 460 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	140 000	140 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	389 453 048	389 453 048
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 022 427	-30 188 262
	Årets avskrivningar	-2 834 163	-2 834 165
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-35 856 590	-33 022 427
	<i>Utgående redovisat värde</i>	353 596 458	356 430 621
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	234 000 000	234 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 858 000	8 858 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	285 000 000	285 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 431 000	3 431 000
	<i>Summa</i>	531 289 000	531 289 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	97 302 000	97 302 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	97 302 000	97 302 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	207 362	207 362
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	207 362	207 362
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-165 890	-142 372
	Årets avskrivningar	-23 517	-23 517
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-189 407	-165 890
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 955	41 472

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 400 646

2 768 772

Övriga fordringar

107 872

2 095

Summa Övriga fordringar

2 508 518

2 770 867

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

171 428

39 639

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

171 428

39 639

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1

1 173

1 151

Bankkonto 3

1 196 037

1 159 193

Summa Kassa och bank

1 197 209

1 160 343

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,55%	2027-02-25	20 000 000	0
Swedbank	3,05%	2025-02-28	12 870 000	0
Swedbank	3,05%	2025-02-28	7 000 000	0
Nordea	3,8%	2026-01-21	17 250 000	1 000 000
Nordea	4,37%	2025-02-19	23 756 341	0
			80 876 341	1 000 000

Långfristig del

36 250 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 000 000

Lån som ska konverteras inom ett år

43 626 341

Kortfristig del

44 626 341

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 000 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 000 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,72%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,55%	2027-02-25	20 000 000	0
Swedbank	3,05%	2025-02-28	12 870 000	0
Swedbank	3,05%	2025-02-28	7 000 000	0
Nordea	3,8%	2026-01-21	17 250 000	1 000 000
Nordea	4,37%	2025-02-19	23 756 341	0
			80 876 341	1 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 000 000

Lån som ska konverteras inom ett år 43 626 341

Kortfristig del 44 626 341

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	247 431	247 431
Övriga kortfristiga skulder	96 756	129 718
<i>Summa Övriga skulder</i>	344 187	377 149

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	705 619	788 377
Upplupna räntekostnader	367 808	468 488
Övriga upplupna kostnader	503 490	617 748
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 576 918	1 874 613

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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 från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tor Borg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RAVINDRA PARASNIS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:57:30



LISA FAST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:42:27



MARIA NORÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:23:05



JOHAN MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:45:09



CARL-GÖRAN FORSSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 19:08:36



JENNY TILEGRIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 14:32:44



GUNNAR CLARVING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:09:32



ANNE KÄLLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 15:48:41



TOR BORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:44:20



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:05:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Hammarby Strand i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOR BORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 14:33:55



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:05:27



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.