

Årsredovisning 2023

Brf Hägerstenshamnen nr 4

716420-0722



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hägerstenshamnen nr 4

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

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

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-12. Stadgar registrerades 2018-10-01 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Träpatronen 4	1988	Stockholms stad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova Agency AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990

Föreningen har 107 bostadsrätter om totalt 9 690 kvm. Byggnadernas totalyta är 9690 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Rasmussen	Ordförande
Helén Preutz	Styrelseledamot
Renée Andersson	Styrelseledamot
Themba Fredrik Hobbard Tainton	Styrelseledamot
Stina Selander	Styrelseledamot
Ludvig Netré	Suppleant
Åsa Edell	Suppleant
Daniel Eriksson	Suppleant
Acyif Kassam	Suppleant

Valberedning

Svante Bergman

Anna-Karin Ahlsén

Christofer Lindgren

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter

Revisorer

Mats Lennart Blomgren Revisor PriceWaterhouseCoopers

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ommålning soprum
Renovering föreningslokal
Modernisering av hissar port 10, 12 och 14
Montering av brytskydd på entréportar
Nya rännदार på låghusen
Byte av råspont intill rännadal port 12. Takstol under ska bytas under 2024.
Åtgärder och lagning av avloppsrör
Besiktning av samtliga hängrännor och rensning av mossor
- 2022** ● Blåljuskod införd
Värmepump nedlagd
Åtgärd marksättning port 8
- 2021** ● Återställande tvättstuga
Reparation av avloppsrör i port 10 och 12
- 2020** ● Byte till energieffektiva LED-armaturer
Femårsbesiktning av sex nya lägenheter
Ytskiktsrenovering soprum
- 2019** ● Stamspolning
Ny solcellsanläggning
- 2018** ● Ny hemsida
Ny tvättmaskin och två torkskåp
- 2017** ● OVK och rensning av ventilationskanaler
Värmeinjusterings och byte av termostater och ventiler
Markarbeten runt hus 8
- 2016** ● Renovering gästlägenhet
Ny hiss höghus 8 och 16

2015 ● Byte tappvattenventiler inkl justering handduktorkar
Översyn och reparation av yttertak.
Radonmätning
Nytt låssystem för allmänna nycklar

2014 ● Ny fjärrvärmecentral
Omvandling förskola till 6 st nya lägenheter

Planerade underhåll

2029 ● Byte av takpapp, omläggning av pannor.

2024-2029 ● Renovering trapphus
Renovering fönster och balkongdörrar
Relining av stammar. Först under plattan, sedan de vertikala

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning Forstena Energi och Kontroll AB

Ekonomisk förvaltning Nabo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Träpatronen, med en andel på 31.9%.

Samfälligheten förvaltar för gästparkering, parkeringshus och parkeringsdäck samt angörningsvägar, kabel-TV-nät och bredbandsinstallationer inom Selmedalsringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 7% från och med april 2023

Omläggning av lån

Förändringar i avtal

Föreningen tecknade avtal för att byta ekonomisk förvaltare from 2025, från Nabo till ECA Redovisning & förvaltning AB.

Övriga uppgifter

Under året har det påbörjats rörinspektion (filmning) av stammar, radonmätning och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt ommålning av soprummen. Detta arbete löper in i 2024.

Styrelsen har under året undersökt förutsättningarna kring större kommande projekt; rörlagning och relining, renovering av fönster och balkongdörrar samt trapphusrenovering.

Värmepumpen har stängts av då vi under flera år försökt hitta lösningar på de störande ljud som den ger upphov till och nu inser att vi inte kommer att få ordning på det. Vi letar efter köpare och kommer påbörja arbetet att undersöka installation av modernare och tystare värmepump.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 167 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 005	6 696	6 626	6 615
Resultat efter fin. poster	-4 170	-1 418	820	868
Soliditet (%)	39	41	42	41
Yttre fond	10 798	10 421	9 822	9 153
Taxeringsvärde	359 000	359 000	223 000	223 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	716	680	680	680
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	98,4	99,4	97,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 873	6 816	6 952	7 175
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 873	6 816	6 952	7 175
Sparande per kvm totalyta, kr	69	98	269	258
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	22	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	113	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	33	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	159	169	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	1,24	0,90	1,06
Räntekänslighet (%)	9,60	10,03	10,22	10,55

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Under det gångna verksamhetsåret har vår bostadsrättsförening haft flera omfattande underhållsprojekt som bidragit till ett negativt resultat för 2023. Att vi underhåller fastigheten är nödvändigt för att säkerställa och förbättra våra fastigheters skick och värde på lång sikt. Underhållsintensiva år påverkar resultatet för det specifika året.

Det kostnadsmässigt största underhållsarbetet under 2023 har varit renoveringar av hissar i portar 10, 12 och 14, vilket ensamt har kostat drygt 2,4 MSEK. Dessa åtgärder var kritiska för att upprätthålla säkerheten och tillgängligheten i våra byggnader. Nu har vi moderna hissar i samtliga portar i vår förening.

Utöver hissrenoveringarna har vi även genomfört andra nödvändiga underhållsåtgärder under året för nästan 1,5 MSEK (vänligen se "Utförda historiska underhåll" för 2023).

Föreningens räntekostnader har ökat och vi har samtidigt genomfört två höjningar av medlemsavgifterna, +7% under 2023 och +5% i början av 2024 för att hålla en sund och stabil ekonomi i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2022-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	22 293	-	-	22 293
Upplåtelseavgifter	24 229	-	-	24 229
Fond, yttre underhåll	10 421	-	377	10 798
Balanserat resultat	-7 779	-1 418	-377	-9 574
Årets resultat	-1 418	1 418	-4 170	-4 170
Eget kapital	47 746	0	-4 170	43 576

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 574
Årets resultat	-4 170
Totalt	-13 743

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 077
Att från yttre fond i anspråk ta	-3 223
Balanseras i ny räkning	-11 597
	-13 743

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	7 005	6 696
Övriga rörelseintäkter	3	28	0
Summa rörelseintäkter		7 033	6 696
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 273	-5 228
Övriga externa kostnader	9	-272	-219
Personalkostnader	10	-215	-220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 615	-1 621
Summa rörelsekostnader		-9 374	-7 288
RÖRELSERESULTAT		-2 341	-592
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 838	-829
Summa finansiella poster		-1 829	-826
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 170	-1 418
ÅRETS RESULTAT		-4 170	-1 418

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	110 775	112 218
Markanläggningar	13	296	460
Maskiner och inventarier	14	46	53
Summa materiella anläggningstillgångar		111 117	112 731
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	11	11
Summa finansiella anläggningstillgångar		11	11
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 128	112 743
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30	23
Övriga fordringar	16	694	2 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	310	292
Summa kortfristiga fordringar		1 035	2 468
Kassa och bank			
Kassa och bank		173	168
Summa kassa och bank		173	168
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 207	2 636
SUMMA TILLGÅNGAR		112 335	115 379

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 522	46 522
Fond för yttre underhåll		10 798	10 421
Summa bundet eget kapital		57 319	56 943
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 574	-7 779
Årets resultat		-4 170	-1 418
Summa fritt eget kapital		-13 743	-9 197
SUMMA EGET KAPITAL		43 576	47 746
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	25 281	26 606
Summa långfristiga skulder		25 281	26 606
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		41 320	39 445
Leverantörsskulder		944	439
Övriga kortfristiga skulder		34	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 180	1 128
Summa kortfristiga skulder		43 478	41 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 335	115 379

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 341	-592
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 615	1 621
	-726	1 028
Erhållen ränta	9	3
Erlagd ränta	-1 847	-737
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 563	295
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17	-155
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	584	537
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 996	677
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	1 775	0
Amortering av lån	-1 225	-1 311
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	550	-1 311
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 446	-634
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 245	2 879
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	799	2 245

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hägerstenshamnen nr 4 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.

Redovisning av intäkter

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

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

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 %
Fastighetsförbättringar	1,01 - 10 %
Maskiner och inventarier	0 %
Markanläggningar	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 934	6 588
El	12	58
Övernattnings-/gästlägenhet	59	49
Summa	7 005	6 696

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	28	0
Summa	28	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 039	944
Städning	150	158
Besiktning och service	181	113
Trädgårdsarbete	22	48
Övrigt	0	1
Summa	1 392	1 264

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	54	272
Bostäder	16	0
Tvättstuga	42	0
Trapphus/port/entr	8	0
Dörrar och lås/porttele	7	0
VA	74	0
Värme	5	0
Ventilation	64	0
Hissar	19	0
Fasader	0	53
Staket/grind/terrass	0	456
Försäkringsärende/vattenskada	0	35
Summa	289	815

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Trapphus/port/entré	0	475
Dörrar och lås/porttele	62	0
Övriga gemensamma utrymmen	90	0
VA	513	117
Ventilation	119	0
Hissar	2 440	156
Summa	3 223	748

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	178	217
Uppvärmning	1 073	1 099
Vatten	287	322
Sophämtning	290	306
Summa	1 828	1 945

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	183	200
Bredband/Kabeltv	187	94
Fastighetsskatt	170	161
Summa	540	455

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	19	7
Övriga förvaltningskostnader	41	44
Telekommunikation	11	12
Datakommunikation	3	6
Juridiska kostnader	24	-2
Revisionsarvoden	40	40
Ekonomisk förvaltning	110	106
Konsultkostnader	18	0
Bankkostnader	7	7
Summa	272	219

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	100	100
Löner, arbetare	69	67
Sociala avgifter	45	52
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	215	220

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 838	829
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	1 838	829

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 626	133 626
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133 626	133 626
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 408	-19 965
Årets avskrivning	-1 443	-1 443
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 851	-21 408
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 775	112 218
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 829</i>	<i>5 829</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	166 000	166 000
Taxeringsvärde mark	193 000	193 000
Summa	359 000	359 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 639	1 639
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 639	1 639
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 179	-1 015
Årets avskrivning	-164	-164
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 343	-1 179
Utgående restvärde enligt plan	296	460

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	492	492
Utgående anskaffningsvärde	492	492
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-439	-425
Avskrivningar	-7	-13
Utgående avskrivning	-446	-439
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46	53

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	11	11
Summa	11	11

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22	21
Skattefordringar	44	51
Nabo Klientmedelskonto	623	1 323
Borgo	4	754
Avräkningskonto, eko. förvaltning	2	2
Vidarefakturerering	0	3
Summa	694	2 153

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	246	230
Försäkringspremier	31	29
Vatten	-0	-0
Bredband	0	0
Förvaltning	33	32
Summa	310	292

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-03-21	4,70 %	13 465	13 690
Stadshypotek	2025-12-01	0,71 %	12 094	12 449
Nordea	2023-03-22	2,98 %		13 213
Nordea Hypotek	2025-03-20	4,24 %	14 587	14 812
Nordea Hypotek	2023-03-29	3,05 %		11 887
Stadshypotek	2024-03-22	4,71 %	12 988	
Stadshypotek	2026-12-30	3,45 %	13 467	
Summa			66 602	66 051
Varav kortfristig del			41 320	39 445

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 204 tkr.

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	33
Fastighetsskötsel	13	13
Städning	12	12
El	19	35
Uppvärmning	172	143
Utgiftsräntor	127	135
Vatten	55	52
Löner	100	100
Sociala avgifter	31	31
Förutbetalda avgifter/hyror	587	549
Beräknat revisionsarvode	26	26
Summa	1 180	1 128

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

102 521

2022-12-31

102 521

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ytterligare en avgiftshöjning med 5% från och med februari 2024 på grund av ökade räntekostnader Upphandling av nytt lån om 800 tkr pga hissrenovering gick över budget

Underskrifter

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

Stockholm

Daniel Eriksson
Suppleant

Helén Preutz
Styrelseledamot

Lena Rasmussen
Ordförande

Renée Andersson
Styrelseledamot

Themba Fredrik Hobbard Tainton
Styrelseledamot

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

PriceWaterhouseCoopers
Mats Lennart Blomgren
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 09:58

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 19.04.2024 12:54

DOCUMENT ID:

SkbKYT6kZ0

ENVELOPE ID:

S1YF6TkbA-SkbKYT6kZ0

DOCUMENT NAME:

Brf Hägerstenshamnen nr 4, 716420-0722 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RENÉE ANDERSSON r.andersson@hagerstenshamnen4.se	Signed Authenticated	19.04.2024 15:00 19.04.2024 14:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/01) IP: 85.229.143.36
2. Lena Rasmussen l.rasmussen@hagerstenshamnen4.se	Signed Authenticated	20.04.2024 08:42 19.04.2024 12:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/01/16) IP: 85.191.144.189
3. DANIEL LARS ERIKSSON d.eriksson@hagerstenshamnen4.se	Signed Authenticated	21.04.2024 13:20 21.04.2024 13:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/16) IP: 85.229.138.114
4. HELÉN PREUTZ h.preutz@hagerstenshamnen4.se	Signed Authenticated	22.04.2024 17:46 22.04.2024 17:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/03/27) IP: 85.229.142.99
5. Themba Fredrik Hobbar Tainton t.tainton@hagerstenshamnen4.se	Signed Authenticated	22.04.2024 21:39 22.04.2024 21:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/02/06) IP: 85.229.130.140
6. MATS LENNART BLOMGREN mats.blomgren@pwc.com	Signed Authenticated	23.04.2024 09:58 23.04.2024 09:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/05/31) IP: 62.119.64.252

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hägerstenshamnen nr 4, org.nr 716420-0722

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hägerstenshamnen nr 4 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen nr 4 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi 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 vår 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS LENNART BLOMGREN

Mats Blomgren

Auktoriserad revisor

2024-04-23 07:50:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post