



Årsredovisning 2023



Brf Hamnskär nr 1

Org nr 702001-3921

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Hamnskär nr 1, med säte i Farsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1957-01-05 fastigheten Hamnskär 1 i Farsta i Stockholms kommun.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med två portar i 9 våningsplan med totalt 65 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 781 kvm.

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök

9 st 2 rum och kök

33 st 3 rum och kök

13 st 5 rum och kök

Byggnaderna var under 2022 försäkrade hos Trygg Hansa till fullvärde.

Taxeringsvärdet för 2023 uppgår till 93 483 000 kr varav 53 553 000 kr avser byggnadsvärdet.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler/och/garage/ utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Större underhållsåtgärder som utförts samt händelser av större betydelse

1992	Renovering och tilläggsisolering fasad samt fönsterbyte.
2000	Hissrenovering.
2000	Injustering värme.
2000	PCB inventering.
2001	Ombyggnad garage till hushållssoprum.
2002	Byte entréportar.
2002	Asfaltering gård och parkering.
2003	Målning trapphus och källare.
2006	Fallskyddstak har satts upp utanför portikens bägge ingångar för att minska risker vid fallande snö och is.

- 2008 Byte dörrstängare och handtag på hissdörrar samt målning hissfronter.
2008 Renovering tvättstugeavdelning.
2008 Byte balkongdörrar i samtliga lägenheter och fasta fönster i lägenheter om 5 rok.
2008 Renovering undercentral, byte värmeväxlare.
2008 Energideklaration genomförd.
2009 Radonmätning utförd.
2010 Renovering yttertak.
2010-2011 Byte frånluftsfläktar, översyn och byte frånluftsdon i lägenheter.
2011 Obligatorisk ventilationskontroll genomförd.
2012 Indragning fiber i källare för möjlighet till framtida anslutning av internet, TV, och IP-telefoni.
2013 Fjädrar för garageportar har bytts.
2014 Brandskyddsinventering av fastigheten har genomförts. Brandtätning av karmar för lägenhetsdörrar och genomföringar i brandceller har utförts. Källar- och vindsgångar har försetts med utrymningsskyltar. I källargången mellan tvättstugorna har en brandsläckare installerats.
2014 Avtal har skrivits med Com Hem avseende gruppanslutning för medlemmar till Bredband 50 där anslutning kan ske från 2015-02-01 och ingår i månads-avgiften.
2014 En hemsida för föreningen har skapats
2015 Byte av avfuktningssaggregat i torkrum 2
2016 Rosenhäck mot parkväg ersatt med berberisbuskar
2016 Fällning av träd vid pergolan, nyplantering av rönn. Utbyte av ett körsbärsträd
2017 Byte till LED-armaturer med närvarostyrning och batteribackup i trapphus
Installation av ozongenerator i hushållssoprummet
Upphandling av ny teknisk och ekonomisk förvaltare samt fastighetskötsel
Obligatorisk ventilation genomförd
2018 Infodring av avlopp och dagvatten
2019 Pergola utbytt
Föreningslokalen uppfräschad samt försedd med nya möbler, inredning och porslin mm
Storstädning av trapphus och entréer
Målning och uppfräschning av cykelrum
Besiktning av skyddsrum och åtgärder av besiktningpunkter
2020 Samtliga ljuskällor har bytts till energisnåla LED, i tvättstugorna, källarkorridoren, vinden, matkällaren, cykelrummet, entréerna samt på fasader runt husen.
Samtliga motorvärmarruttag på övre parkeringen är utbytta till nya med både motorvärmarruttag och uttag för laddning.
P-plats för MC/mopeder med uttag för laddning har iordningställt.
Hushållssoppantering och pappersinsamling har flyttats till gården bakom pergolan. Sopkärl för hushållsavfall, förpackningar, plast och plåt har tillkommit.
Fläktstyrningar för frånluftsfläktarna är utbytta.
Den nedre parkeringen har fått nya stolpar med både motorvärmarruttag och uttag för laddning.
2021 Externa hyresgäster som hyr förråd, lokaler och kontor har sagts upp för att kunna hyras ut till föreningens medlemmar som står i kö.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2024-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Aphos Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2024-12-31.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Lager	52	24-12-31
Hobbyverksamhet	30	24-09-30 9 mån uppsägningstid
Kontor och lager	11	tills vidare 9 mån uppsägningstid
Kontor och lager	15	tills vidare 9 mån uppsägningstid
Kontor	11	tills vidare 9 mån uppsägningstid

Utöver dessa finns ett antal förrådsutrymmen anordnade i källarlokalerna med kontraktstid tills vidare och 3 månaders uppsägningstid.

Garage och parkeringsplatser

Föreningen har 10 st. garage med bostadsrätt. 7 st. är i föreningens ägo och av dessa hyrs 6 st. ut och 1 st. som har använts som soprum kommer att göras om till garage igen.

Det finns 26 st. parkeringsplatser och 3 st MC-platser med uttag för motorvärmare och laddning.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 88 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna.

Under året har 7 överlåtelser godkänts av föreningen.

I fastigheten finns två tvättstugor och två gemensamma utrymmen för barnvagnar och rullatorer samt ett förvaringsutrymme för cyklar.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt de principer som fastställts av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-29 bestått av:

Per Eliasson	ordförande
Kent Björkander	ledamot
Joakim Bang Vedin	ledamot
Mathias Johansson	ledamot
Cornelia Straaten	ledamot
Jasmin Mackovic	ledamot
Vija Brunius	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Cornelia Straaten, Mathias Johansson och Kent Björkander två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 141 450 kr (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen kan kontaktas med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i entréerna.

Revisorer

Jonas Helleklint, Mazars AB extern
Johanna Strandroth, Mazars AB suppleant extern

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-11-23.

Verksamhet under året som gått

Planerat Framtida underhåll

Bevaka omfattning av rödalger på fasaderna.

Installera värmeåtervinning med värmepumpar i frånluftsfläktarna.

Installera trådlösa temperaturgivare för mätning i hallen på samtliga lägenheter. Underlättar när instyppning och justering av värmesystemet ska ske.

Byte radiatorstammar, byte termostatventiler, byte varm- och kallvattenstammar.

Planering för framtida sophantering eventuellt tillsammans med Hamnskär 2.

Garaget, tidigare soprum fräschas upp så att det kan hyras ut.

Installation av styr- och övervakningssystem för värme och ventilation samt visualisering av temperatur i lägenheter gemensamma utrymmen och lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 634	3 474	3 508	3 778	3 512
Resultat efter finansiella poster	-1 540	-734	986	445	731
Resultat exklusive avskrivning	-1 469	-664	1 057	516	802
Soliditet (%)	81,7	84,0	88,7	89,8	90,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	689	689	689	689	689
Elkostnad/kvm totalyta	59	50	30	21	20
Värmekostnad/kvm totalyta	125	116	126	113	111
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	25	22	25	16
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	121	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	214	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,7	0,0	0,0	0,0	0,0

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnad för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på att större underhållsåtgärder inte kunnat aktiverats för avskrivning samt ökade driftskostnader. Baserat på föreningens underhållsplan och löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	404 324	298 740	472 334	7 000 041	-734 312	7 441 127
Disposition av föregående års resultat:			-472 334	-261 978	734 312	0
Årets resultat					-1 539 946	-1 539 946
Belopp vid årets utgång	404 324	298 740	0	6 738 063	-1 539 946	5 901 181

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 738 061
årets förlust	-1 539 946
	5 198 115
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	281 000
ianspråkats från yttre fond	-281 000
i ny räkning överföres	5 198 115
	5 198 115

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		3 293 838	3 294 288
Hysesintäkter		295 902	172 963
Övriga rörelseintäkter		43 984	6 453
Summa nettoomsättning	2	3 633 724	3 473 704
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-329 396	-517 779
Periodiskt underhåll	4	-2 124 495	-1 080 297
Driftskostnader	5	-2 244 889	-2 072 394
Administrationskostnader	6	-193 475	-177 960
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	7	-183 824	-182 329
Fastighetsskatt/avgift		-128 115	-123 565
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 204 194	-4 154 324
Avskrivning byggnad		-70 719	-70 719
Summa avskrivningar		-70 719	-70 719
Resultat före finansiella poster		-1 641 189	-751 339
Ränteintäkter		101 316	17 875
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73	-848
Summa kapitalnetto		101 243	17 027
Resultat efter finansiella poster		-1 539 946	-734 312
Årets resultat		-1 539 946	-734 312

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	1 669 692	1 740 411
Summa materiella anläggningstillgångar		1 669 692	1 740 411
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrättsgarage		383 000	383 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		383 000	383 000
Summa anläggningstillgångar		2 052 692	2 123 411
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		1 329	7 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		244 427	226 660
Summa kortfristiga fordringar		245 756	233 875
<i>Kassa och bank</i>		4 924 203	6 499 440
Summa omsättningstillgångar		5 169 959	6 733 315
SUMMA TILLGÅNGAR		7 222 651	8 856 726

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		703 064	703 064
Fond för yttre underhåll	9	0	472 334
Summa bundet eget kapital		703 064	1 175 398
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 738 061	7 000 040
Årets resultat		-1 539 946	-734 312
Summa fritt eget kapital		5 198 115	6 265 728
Summa eget kapital		5 901 179	7 441 126
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		280 166	648 020
Aktuella skatteskulder		10 162	5 612
Övriga skulder		1 416	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 029 728	761 968
Summa kortfristiga skulder		1 321 472	1 415 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 222 651	8 856 726

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 539 946	-734 312
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		70 719	70 719
Förändring skatteskuld/fordran		10 571	-6 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 458 656	-670 378
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av hyres- och avgiftsfordringar		0	93 000
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 902	-1 912
Förändring av leverantörsskulder		-367 854	413 554
Förändring av kortfristiga skulder		269 176	-31 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 575 236	-196 800
Årets kassaflöde		-1 575 236	-196 800
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		6 499 440	6 696 240
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 924 204	6 499 440

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningen särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar, dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Avskrivningar Byggnader är 2,3 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Minimiansättning till yttre underhåll görs enl stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Fordringar

Fordringarna har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 294 288	3 294 288
Hysesintäkter, p-plats	103 800	53 925
Hysesintäkter, garage	99 238	56 895
Hysesintäkter, lokaler	92 415	62 143
Avgift andrahandsuthyrning	7 463	6 033
Övriga intäkter	840	420
Elprisstöd	23 808	0
El, moms	11 873	0
	3 633 725	3 473 704

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband 1000/1000 samt basutbud TV från Alente.

Not 3 Reparationer

	2023	2022
Reparationer	193 600	357 294
Reparation bostad	0	30 232
Reparation vattenskada	6 909	64 949
Reparation tvättstuga	30 516	26 860
Nycklar o lås	0	7 553
Reparation VA	9 307	0
Reparation värme	0	635
Reparation hissar	84 158	22 586
Klottersanering	4 906	7 670
	329 396	517 779

Not 4 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Planerat underhåll	1 927 686	832 797
Underhåll värme	23 269	0
Underhåll ventilation	11 040	247 500
Underhåll VA	162 500	0
	2 124 495	1 080 297

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	98 597	96 045
Städkostnader	76 377	73 155
Hyra av entrémattor	7 791	7 461
Snöröjning/sandning	70 348	85 963
Serviceavtal	12 425	4 694
Hisskostnader	19 970	19 385
El	290 187	264 201
Värme	656 735	609 623
Vatten och avlopp	157 764	129 830
Avfallshantering	105 856	126 202
Försäkringskostnader	95 430	90 466
Tomträttsavgäld	260 300	260 300
Kabel-tv	126 175	32 048
Bredband	113 824	97 092
Teknisk förvaltning	150 395	146 506
Förbrukningsinventarier	2 240	9 625
Förbrukningsmaterial	475	19 798
	2 244 889	2 072 394

Not 6 Administrationskostnader

	2023	2022
Hemsida	356	331
Föreningsgemensamma kostnader	906	1 655
Revisionsarvode	37 055	35 975
Ekonomisk förvaltning	132 123	118 701
Bankkostnader	4 173	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 710	6 610
Gåvor	500	619
Övriga poster	11 652	14 069
	193 475	177 960

Not 7 Arvoden och personal

	2023	2022
Styrelsearvode	141 450	141 450
Sociala kostnader	42 374	40 879
	183 824	182 329

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 199 800	11 199 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 199 800	11 199 800
Ingående avskrivningar	-9 459 389	-9 388 670
Årets avskrivningar	-70 719	-70 719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 530 108	-9 459 389
Utgående redovisat värde	1 669 692	1 740 411
Taxeringsvärden byggnader	53 553 000	53 553 000
Taxeringsvärden mark	39 930 000	39 930 000
	93 483 000	93 483 000

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fond för yttre underhåll	-281 000	245 334
Avsättning enligt stämmobeslut	281 000	227 000
	0	472 334

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 790 500	8 790 500
	8 790 500	8 790 500

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Eliasson
Ordförande

Kent Björkander

Joakim Bang Vedin

Mathias Johansson

Cornelia Straaten

Jasmin Mackovic

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor