



2023

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAMNSKÄR NR 3

Bostadsrättsföreningen Hamnskär nr 3

Org.nr 702001-3954

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5

Ekonomi

7

Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Hamnskär nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisning 2023

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hamnskär 3 organisationsnummer 702001-3954 i Stockholms kommun, avger härmed redovisning för tiden 1 januari - 31 december 2023.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1957-01-05 fastigheten Hamnskär 3 i Farsta i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med två portar i 9 våningar med totalt 65 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 792 kvm.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

1 rok*	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10 st	16 st	27 st	2 st	10 st

*varav 2 med kokvrå

Samtliga lägenheter är via Tele 2 anslutna till kabel-TV-nätet. Systemet medger digital mottagning utan digitalbox av basutbudet av TV-kanaler för vilka kostnaderna är inkluderade i årsavgiften. Samtliga lägenheter är även anslutna till Tele 2 som internetleverantör i avgiften, men fiberkabelnät finns även i fastigheten vilket är anslutet till AllTele som erbjuder tele, TV och data. Hos AllTele ansluter sig medlemmarna själva och betalar direkt till AllTele för de produkter och tjänster som önskas.

Taxeringsvärdet för 2023 uppgår till 93 508 000 kronor, varav byggnadsvärde 53 584 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring.

Det åligger varje medlem att själv teckna hemförsäkring och bostadsrättstillägg, detta regleras i föreningens stadgar.

I enlighet med föreningens stadgar görs reserveringar till föreningens fond för yttre underhåll med minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde. Det överskott alternativt underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet balanseras i ny räkning.

Genomförda åtgärder

- 2013 Målning av entréer och källarplan
Renovering av fasad 80 från övre plan mot vind, sida mot Torsbygatan
Renovering av lokalen på gaveln i 82:a
Omdränering av grunden samt renovering av lokal vid gaveln i 80:an efter dräneringsskada
Hushållssopor utflyttade från garaget bredvid portalen till tre kärlskåp i betong utomhus
- 2014 OVK Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts
Radonmätning har påbörjats
Indragning av fibernät i fastigheten av AllTele
Nya stadgar har antagits
Återvinningsortering har iordningställts i garaget bredvid gången mellan portarna
Föreningen har genomfört en brandskyddsinventering samt åtgärdat bristerna
Putsskada på fasaden högst upp mot Torsbygatan har reparerats
- 2015 Byte kallvattenstam i port 82 från lgh 1 och uppåt
Infodring avloppsstam i port 82 från lgh 1 och uppåt
Byte av balkongtak högst upp ovanför portiken mot Torsbygatan, p.g.a. säkerhetsskäl
- 2016 Maskinutrustning i tvättstugorna har förnyats.
- 2017 Infodring av avloppsstammar. Byte av kall- och varmvattenstammar i port 80.
Upprustning av parkeringsplats med 31 parkeringsplatser, asfaltering och installering av elstolpar med mera.
- 2018 Byte av digital undercentral.
- 2019 Infört matavfallshantering, Nytt passersystem, renoverat torkrum i tvättstugan, rörelsestyrd belysning i allmänna utrymmen.
- 2020 Införskaffat gruppavtal med ComHem gällande TV och Bredband.
- 2021 Byte av tvättmaskin, tvätt av balkonger, byte av hissar, byte av armaturer inom- och utomhus samt lanserat hemsida.
- 2022 Byte av värmecentral, trapphusmålning, plombering av avloppsrör och målning av garagegolv, renovering i mangelrummet
- 2023 Byte av port 82, Byte av ventiler radiatorer, skåp till matavfall, nya stadgar antagna

Fastighetsförvaltning

För föreningens förvaltning och fastighetsskötsel har Storholmen Förvaltning AB, Stockholm anlåtats.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Kontor och lager	69	2023-09-30
Kontorsverksamhet	145	2024-09-30

Utöver dessa lokaler, upplåter föreningen en bostadsrättslokal med en yta av 36 kvm.

Garage och parkeringsplatser

I föreningen finns 6 st garage varav ett upplåtes med bostadsrätt samt 41 st parkeringsplatser.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har fem (5) överlåtelser och

fyra (4) andrahandsuthyrningar godkänts. Styrelsen behandlar strikt varje ansökan om andrahandsuthyrning och avgör om ansökan beviljas. Styrelsens policy är att inte bevilja andrahandsuthyrning som sker enbart i spekulationssyfte.

I fastigheten finns två tvättstugor, ett källarutrymme för cyklar och två barnvagnsrum, ett i varje port, samt ett styrelserum.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter poströstning **2023-05-25** haft följande sammansättning

Karin Hernmarck Ahliny	Ordförande	2 år
Jenny Jonasson	Sekreterare	1 år (avgick under året)
Hallgerd Sundqvist	Sekreterare	1 år
Cecilia Andersson	Ledamot	1 år

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden och vidare kontakter i ett flertal föreningsangelägenheter. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 70 000 kr och till valberedningen har arvodet uppgått till 1 998 kr. Samtliga arvoden redovisas exklusive sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Protector försäkring.

Styrelsen kan kontaktas med genom den mejladress som finns anslagen i porten. Det går även att lämna skrivelser till styrelsen i brevlådan till styrelserummet på Larsbodavägen 80.

Revisorer

Jonas Helleklint, extern	ordinarie
Anna Forsslund, extern	suppleant

Valberedning

Mona Ehrengart	Sammanställande
Marianne Peterson	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-09. Ett första godkännande av ändringar av stadgar beslutades i december.

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har utöver löpande underhåll följande arbeten utförts:

Ny ytterdörr till port 82, byte av ventiler på element och injustering av värmesystemet. Skåp till behållarna för matavfall.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under flera år haft en medveten policy att erbjuda medlemmarna en trevlig och miljömedveten inne- och utemiljö. Styrelsen försöker också att hålla kostnaderna nere för att avgifterna

inte ska öka mer än nödvändigt.

Avgiften höjdes under hösten med 20% på grund av ökade kostnader och för att skapa utrymme för sparande till framtida underhåll.

Föreningens likvida medel uppgår 2023-12-31 till 1 482 409 kr

Föreningen redovisar ett negativt resultat i slutet av året, trots vidtagna åtgärder och höjda avgifter. Den senaste avgiftshöjningen på 20 procent, från oktober 2023, tar höjd för att säkra framtida förmåga att finansiera kostnader och underhåll.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 150	4 073	4 149	3 980	3 976
Rörelseresultat	-924	-1 787	-879	-192	-315
Resultat efter finansiella poster	-1 600	-2 160	-1 098	-183	-534
Soliditet (%)	29,50	-21,50	-9,51	-2,02	-1,62
Kassalikviditet (%)	142,87	28,64	13,69	113,27	154,09
Balansomslutning	17 366	16 386	14 332	13 121	13 186
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	894	740	740	740	740
Fond för yttre underhåll	1 760	2 462	2 234	2 006	1 778
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	4 460	3 855	3 037	2 643	2 666
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	126	83	63	40	43
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	69	96	111	96	101
Vattenkostnad/kvm bostadsrättsyta (kr)	31	32	36	23	22
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta(kr)	150	79	46	46	46
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,30	1,90	1,40	1,74	1,71
Räntekänslighet (%)	5	5	0	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	-9	126	0	0	0
Skuldsättning/totalyta	4 239	3 663	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 792 kvm bostäder., 250 kvm lokaler, totalyta 5042.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	337 590	2 461 666	-4 162 396	-2 160 210	-3 523 350
Avsättning till yttre fond för yttre underhåll		280 524	-280 524		0
lanspråkstagande UH-fond		-982 520	982 520		0
Disposition av föregående års resultat:			-2 160 210	2 160 210	0
Årets resultat				-1 600 122	-1 600 122
Belopp vid årets utgång	337 590	1 759 670	-5 620 610	-1 600 122	-5 123 472

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-5 620 610
Årets resultat	-1 600 122
	-7 220 732

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	280 524
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-845 532
I ny räkning överföres	-6 655 724
	-7 220 732

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 150 486	4 073 302
Övriga intäkter		80 191	0
Summa rörelsens intäkter		5 230 677	4 073 302
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-628 133	-298 272
Planerat underhåll	4	-845 532	-982 520
Fastighetsavgift/skatt		-128 365	-138 098
Driftkostnader	5	-2 491 698	-2 622 325
Övriga kostnader		-1 223 818	-1 023 781
Personalkostnader	6	-128 041	-119 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-709 133	-677 132
Summa rörelsens kostnader		-6 154 720	-5 861 878
Rörelseresultat		-924 043	-1 788 576
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 028	6 362
Räntekostnader och liknande resultatposter		-717 107	-377 996
Summa finansiella poster		-676 079	-371 634
Resultat efter finansiella poster		-1 600 122	-2 160 210
Resultat före skatt		-1 600 122	-2 160 210
Årets resultat		-1 600 122	-2 160 210

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	15 487 373	15 222 160
Inventarier och installationer	8	26 882	30 044
Summa materiella anläggningstillgångar		15 514 255	15 252 204
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		120 300	120 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 300	120 300
Summa anläggningstillgångar		15 634 555	15 372 504
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		27 500	1 208
Avgifts- och hyresfordringar		0	9 030
Övriga fordringar		-4 211	104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		225 224	207 250
Summa kortfristiga fordringar		248 513	217 592
Kassa och bank		1 483 001	794 770
Summa omsättningstillgångar		1 731 514	1 012 362
SUMMA TILLGÅNGAR		17 366 069	16 384 866

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		337 590	337 590
Fond för yttre underhåll		1 759 670	2 461 666
Summa bundet eget kapital		2 097 260	2 799 256
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 620 610	-4 162 396
Årets resultat		-1 600 122	-2 160 210
Summa fritt eget kapital		-7 220 732	-6 322 606
Summa eget kapital		-5 123 472	-3 523 350
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	21 277 595	16 373 595
Summa långfristiga skulder		21 277 595	16 373 595
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	96 000	2 096 000
Leverantörsskulder		402 082	825 236
Övriga skulder		44 380	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		669 484	613 385
Summa kortfristiga skulder		1 211 946	3 534 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 366 069	16 384 866

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 600 122	-2 160 210
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		709 133	677 132
Betald skatt		4 315	6 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-886 674	-1 476 566
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-17 262	-2 042
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 974	9 178
Förändring av leverantörsskulder		-423 154	77 420
Förändring av kortfristiga skulder		100 480	201 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 244 584	-1 190 577
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-971 184	-3 608 015
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-971 184	-3 608 015
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 904 000	3 934 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 904 000	3 934 000
Årets kassaflöde		688 232	-864 592
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		794 770	1 659 362
Likvida medel vid årets slut		1 483 002	794 770

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Värderingsprinciper

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 bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar, det vill säga man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Avskrivningar byggnader är 2,8 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Minimiavsättningen till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för fastigheten.

Fordringar

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 284 914	3 587 758
Årsavgifter lokaler	300 568	233 936
Hyror övrigt	208 315	147 474
Kabel TV/Bredband	78 000	77 589
Övriga intäkter	57 229	26 545
Försäkringsersättning	221 460	0
	5 150 486	4 073 302

Not 3 Reparationer

	2023	2022
Reparation fastighetsgemensamma utrymmen	47 286	67 746
Reparation tvättutrustning	24 667	8 693
Reparation låsinstallationer	41 394	2 680
Reparation vatten och avlopp	43 950	17 291
Reparation värme- och kylsystem	14 355	21 020
Reparation ventilationssystem	16 694	0
Reparation elinstallationer	37 469	100 894
Reparation hissinstallationer	10 861	35 330
Reparation fönster och dörrar	0	2 631
Reparation vattenskador	237 306	9 544
Reparationer fasad och tak	106 167	16 700
Övriga reparationer	47 984	15 743
	628 133	298 272

Not 4 Planerat underhåll

	2023	2022
Underhåll balkonger	0	443 750
Underhåll låsinstallationer	41 712	0
Underhåll vatten och avlopp	103 750	172 214
Underhåll ventilationssystem	593 688	0
Underhåll fastighetsgemensamma installationer	0	228 750
Underhåll entréer/portar/trapphus	106 382	0
Underhåll mark	0	42 181
Underhåll renhållningsinstallationer	0	95 625
	845 532	982 520

Not 5 Driftkostnader

	2023	2022
El	636 998	398 274
Fjärrvärme	345 515	463 646
Vatten och avlopp	154 801	155 080
Sophämtning/renhållning	129 746	87 870
Fastighetsförsäkringar	86 142	105 887
Tomträttsavgäld	256 300	256 300
Kabel-TV	203 416	185 873
Fastighetsskötsel	250 741	320 068
Snöröjning, gårdsskötsel och markskötsel	223 422	275 668
Städning	184 262	179 256
Serviceavtal	0	3 690
Övriga driftkostnader	20 354	28 650
Obligatorisk ventilationskontroll	0	162 063
	2 491 697	2 622 325

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	71 998	71 998
Revisionsarvode	37 875	30 000
Sociala kostnader	18 168	17 752
	128 041	119 750

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 504 355	26 927 965
Inköp	971 184	3 576 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 475 539	30 504 355
Ingående avskrivningar	-15 282 196	-14 606 645
Årets avskrivningar	-705 971	-675 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 988 167	-15 282 196
Utgående redovisat värde	15 487 372	15 222 159
Taxeringsvärden byggnader	53 584 000	53 584 000
Taxeringsvärden mark	39 924 000	39 924 000
	93 508 000	93 508 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 000	9 375
Årets inköp	0	31 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 000	41 000
Ingående avskrivningar	-10 956	-9 375
Årets avskrivningar	-3 162	-1 581
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 118	-10 956
Utgående redovisat värde	26 882	30 044

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	2,48	2026-03-25	2 227 000	2 251 000
Swedbank	4,06	2027-10-25	2 857 234	2 893 234
Swedbank	4,04	2027-09-24	2 932 233	2 968 233
Swedbank	3,67	2025-11-25	4 000 000	4 000 000
Swedbank	4,28	2025-11-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank	3,91	2027-06-23	4 357 128	4 357 128
Swedbank	3,41	2028-03-24	3 000 000	0
			21 373 595	18 469 595
Kortfristig del av långfristig skuld			96 000	2 096 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering om 96 tkr tillsammans med lån som förfaller inom nästa räkenskapsår som kortfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 546 600	18 546 600
	18 546 600	18 546 600

Stockholm 2024-

Anna Karin Hernmarck Ahliny
Ordförande

Cecilia Andersson
Ledamot

Hallgerd Sundqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CECILIA ANDERSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Hamnskär nr 3

Serienummer: 19800408xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-03-22 13:14:31 UTC



KARIN HERNMARCK AHLINY (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Hamnskär nr 3

Serienummer: 19691101xxxx

IP: 193.188.xxx.xxx

2024-03-22 13:36:05 UTC



HALLGERD SUNDQVIST (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Hamnskär nr 3

Serienummer: 19480128xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2024-03-24 14:34:11 UTC



Per Erik Jonas Helleklint (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19770109xxxx

IP: 81.231.xxx.xxx

2024-03-25 10:13:09 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>