

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hammarby Kaj



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Kallelse till årsstämma genom poströstning

Tid för inlämning av poströster: Senast 11 maj, kl. 18.00

Rösterna ska lämnas i föreningens postfack (Styrbodsgatan 21). Röster som inkommer därefter kommer ej att räknas.

Tid för stämma: 12 maj, kl. 18.00

Plats: Ingen fysisk plats (enbart poströstning)

I rådande tider av coronaviruset har styrelsen valt att hålla årets föreningsstämma enbart genom poströstning.

Genom en tillfällig lag, har bostadsrättsföreningar i år möjlighet att genomföra en sådan stämma med enbart poströstning. Det går till så, att du som medlem avseende samtliga punkter röstar genom att avge din röst på bifogat poströstningsforumlär som sedan lämnas till styrelsen senast ovanstående datum. Årsstämman anses hållas 12 maj då rösterna räknas. För varje fråga, kryssar du i ja eller nej.

Notera att styrelsen har beslutat att arrangera en stämma enbart genom poströstning utan fysisk närvaro, vilket innebär att du måste poströsta för att kunna utöva dina medlemsrättigheter.

Dagordning

1. Godkännande av dagordningen
2. Val av stämмоordförande
3. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
4. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
5. Fastställande av röstlängd
6. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
7. Beslut om resultatdisposition
8. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
9. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
10. Val av styrelseledamöter och suppleanter
11. Val av revisorer och revisorssuppleant
12. Val av valberedning
13. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - Proposition gällande ändring av stadgar
 - Motion 1 gällande bättre fastighetsbeskrivning
 - Motion 2 gällande bättre garagehantering
 - Motion 3 gällande bättre sopsugsinformation
 - Motion 4 gällande momshantering
 - Motion 5 gällande Sjöstadsföreningen
 - Motion 6 gällande tak/väderskydd till pergolan

Styrelsen i Brf Hammarby Kaj

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hammarby Kaj

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i tre samfälligheter:

- Sickla Kaj Samfällighetsförening: Föreningsförvaltd sopsuganläggning (Grynnan GA:1) som servar 11 fastigheter i Sickla Kaj området. Andelstalet för Brf Hammarby Kaj är 6688 (av totalt 93 937), dvs. ca 7 %.
- Delägarförvaltd garageanläggning (Grynnan GA:2). Föreningens andel är 29 % och motsvarar 35 garageplatser för bil och 2 för MC som för närvarande hyrs ut genom Stockholm Stads Parkering AB. Föreningens medlemmar har förtur vid fördelning av anläggningens lediga platser.
- "Kajutan" Bådan 1:GA: Delägarförvaltd gemensamhetslokal i separat byggnad. Kostnaderna för drift och förvaltning fördelas mellan Brf Hammarby Kaj (51,7%) och Brf Hammarby Park (48,3%).

Styrelsen

Hans Peter Nordström	Ordförande
Arne Klas-Gunnar Hansson	Ledamot
Kerstin Birgitta Liljestrand	Ledamot
Suzanne Marie Sallander	Ledamot
Monica Britt-Inger Sjöblom	Ledamot

Irma Britt-Inger Hahne	Suppleant
Hans Anders Emanuel Janing	Suppleant
Maud Christina Kronberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Irma Britt-Inger Hahne, Hans Anders Emanuel Janing, Maud Christina Kronberg, Kerstin Birgitta Liljestrand och Monica Britt-Inger Sjöblom.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Matz Ekman	Ordinarie Extern	BDO AB
Bo Alexandersson	Ordinarie Intern	
Anders Lind	Suppleant Intern	

Valberedning

Magnus Björklund	
Barbro Caroll	
Jon Voss	
Eva Öberg	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bådan 1	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 2 flerbostadshus och 1 småhus. Värdeåret är 2002.

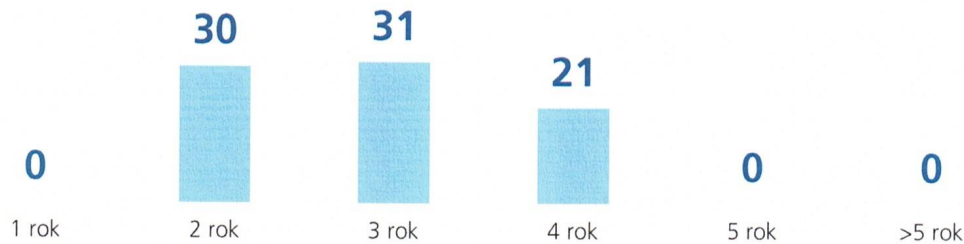
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 436 m², varav 6 688 m² utgör lägenhetsyta och 748 m² utgör lokalyta.

2

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 82 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästrum med wc/dusch	Till förfogande, mot bokningsavgift
Tvättstuga	I trapphus 4 (Styrbordsgatan 21)
Källsorteringsrum	Ett på Korphoppsgatan, två på Styrbordsgatan
Cykelrum	Ett i varje byggnad (Korphoppsgatan 40, Styrbordsgatan 21)
Rullstolsförråd	Ett i varje trapphus, på källarplanet
Städtrum	Ett i varje byggnad, på källarplanet (Korphoppsgatan 42, Styrbordsgatan 23)
Kajutan	Separat byggnad. För fester och andra sammankomster.
Bastu i Kajutan	Till förfogande

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av takfotsnät	2020	Byte/lagning vid behov
Byte plåtstosar avluftningsrör tak	2020	Enskild åtgärd
Reparation av belysning på innergården och i husnischerna mot kanalen	2020	Byte/lagning vid behov
Tvätt av plexiglastak ovanför altaner och balkonger	2020	Återkommande underhåll
Målning takfot av trä	2020	Återkommande underhåll, vart 20:e år
Fasadvätt detaljer såsom räcken/utsida glas och ev balkongnosar	2020	Återkommande underhåll, vart 6:e år
Byte av filter i lägenheternas friskluftsintag	2020	Återkommande underhåll, var 18:e månad
Tvätt och lagning samt målning av fasaderna	2020	Återkommande underhåll vart 20:e år samt enskild åtgärd.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av rökluckor	2021	Återkommande underhåll, vart 10:e år
Tvätt och oljning av takterrasser	2021	Återkommande underhåll, vid behov, ca vart 3:e år
Byte automatiska dörröppnare	2021	Vid behov, en del är redan bytta
Byte rökgasfläktar tak	2021	Återkommande underhåll, vart 20 e år vid behov
Byte porttelefoner	2021	Planerat
Brandskyddskontroll eldstäder	2021	Sköts upp på grund av pandemin
Dammbindning av källargångar, soprum, cykelrum	2021	Återkommande underhåll vart 5:e år
Slipning och fernissning av fasta träbänkar	2021	Återkommande underhåll, vart 5:e år
Uppgradering datoriserad styrning värme	2021	Undercentral, planerat
Byte tvillingpump cirkulation värme.	2021	Planerat
Byte reglerventiler		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK bostadshusen	2021	Sköts upp 2020 på grund av pandemin
Diverse målningsarbete inomhus: cykelrum, soprum mm	2021	Efter behov
Byte mjukfog fasadens stenplattor	2022	Återkommande underhåll, vart 20:e år
Målning balkongräcken	2022	Återkommande underhåll, vart 20:e år, (vid behov)
Målning över och under balkongplattor	2022	Enskild åtgärd
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet och täthetskontroll takbeklädnad	2023	Återkommande underhåll
Tvätt och oljning trall takterrasser	2024	Återkommande underhåll
Slipning av kalkstensgolven i entréerna	2024	Återkommande underhåll, vart 20:e år
Spolning av köksstammar och luftning	2024	Återkommande underhåll
Slipning och lackning av parkett i trapphus	2024	Återkommande underhåll, vart 10:e år
Byte frånluftsfläktar tak	2026	Vid behov, planerat efter 20 år

2

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Bredbandstjänster
Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Hissar
Fjärrvärme
Trappstädning
Trädgård
Automatiska dörrsystem
Ventilation
El och elnät
Hissbesiktning
Fastighetsförsäkring
Sophantering, fastighetsnära insamling
Kanalisation, fibernät
Garageförvaltning
Vatten och avlopp
Teletjänster (hiss, port, mobil)
Revision och fristående rådgivning
Hemsida
Snöskottning tak
Uppdatering av underhållsplan
Intresse- och serviceorganisation för brf
Intresseorganisation för boende i Hammarby sjöstad
Snöröjning och sandning
Brandskydd service underhåll

Leverantör

Stockholms Stadsnät/Bredbandsbolaget
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Allgranth AB
Com Hem AB
Kone Hissar AB
Stockholm Exergi
Söder om Söder
Lupina Trädgård
Besam/Assa Abloy
Bravida Stockholm AB
Ellevio AB
Kiwa Inspecta AB
Brandkontoret
Veolia Recycling Solutions Sweden AB
Stokab
Garagesamfälligheten / Stockholm Parkering AB
Stockholm Vatten AB
TeliaSonera
BDO AB
Svenska Virtuella System
Allgranth AB
Sustend AB/Planima
Bostadsrätterna
Sjöstadsföreningen Hammarby sjöstad
Allgranth AB
Brandsäkra Norden AB

Föreningens ekonomi

Intäkter för garaget har under året varit 454 907 kronor, se not 2.

Utgifter för garaget har under året varit 84 806 kronor, se not 4.

Ingående moms har under året varit 21 202 kronor.

Utgående moms har under året varit 113 727 kronor.

Kostnader för Kajutan har under året varit 84 402 kronor. Av dessa har 49 322 kronor vidarefakturerats till Brf Hammarby Park.

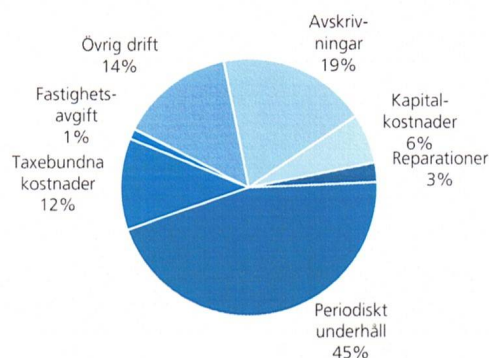
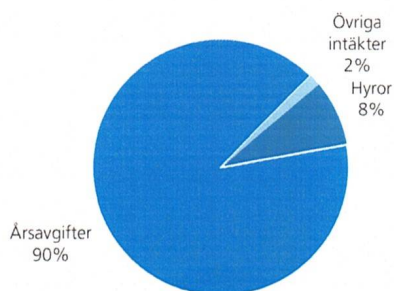
Gästlägenheten har under året genererat 13 750 kronor i intäkter.

7

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 735 823	5 580 820
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 507 733	5 418 845
Finansiella intäkter	9 287	527
Minskning kortfristiga fordringar	29 959	41 403
Ökning av kortfristiga skulder	106 423	62 139
	5 653 401	5 522 914
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 863 783	3 483 565
Finansiella kostnader	653 817	684 346
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
	8 717 600	4 367 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 671 625	6 735 823
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 064 199	1 155 004

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna året har till stor del handlat om fasadrenoveringen. Arbetet utfördes i princip i två omgångar, den första mot Styrbordsgatan och den andra mot Korphoppgatan.

Det började med att marken närmast huskropparna förbereddes för resning av ställningar. Markväxter och buskar avlägsnades. När ställningarna väl var resta så tvättades fasaderna och målades sedan 2 gånger. Delbesiktningar och slutbesiktning genomfördes av oberoende besiktningsman. Styrelsens samlade uppfattning är att vi är nöjda med utfört arbete.

Några tillval utöver ursprunglig offert gjordes under resans gång. Bland dessa kan nämnas tvätt av balkonger (utsidan) och av stenfasad mot kanalen, bomknack och lagning av puts på några ställen samt målning av takfot i trä.

Belysningen på innergården mot Korphoppgatan blev äntligen åtgärdad.

Återställande av trädgården gjordes under hösten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 82 st
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 110
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 110

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	743	743	743	743
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 136	9 166	9 196	9 225
Elkostnad/m ² totalyta	13	15	15	13
Värmekostnad/m ² totalyta	114	119	127	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	8	9	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	92	105	174
Soliditet (%)	76	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 977	-727	-265	-855
Nettoomsättning (tkr)	5 441	5 401	5 459	5 453

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 688 m² bostäder och 748 m² lokaler.

2

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	78 372 000	0	0	78 372 000
Upplåtelseavgifter	119 994 000	0	0	119 994 000
Fond för yttre underhåll	4 049 074	167 200	-287 499	4 169 373
S:a bundet eget kapital	202 415 074	167 200	-287 499	202 535 373
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 350 828	-167 200	-439 297	-4 744 331
Årets resultat	-4 978 838	-4 978 838	726 796	-726 796
S:a ansamlad förlust	-10 329 666	-5 146 038	287 499	-5 471 127
S:a eget kapital	192 085 408	-4 978 838	0	197 064 246

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 978 838
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 183 628
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-167 200
summa balanserat resultat	-10 329 666

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

4 049 074
-6 280 592

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

2

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2020	2019
Nettoomsättning	Not 2	5 440 590	5 401 390
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 143	17 456
Summa rörelseintäkter		5 507 733	5 418 845

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-7 331 192	-3 067 694
Övriga externa kostnader	Not 5	-358 293	-260 157
Personalkostnader	Not 6	-172 314	-155 606
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 978 257	-1 978 257
Summa rörelsekostnader		-9 840 056	-5 461 714

RÖRELSERESULTAT

-4 332 323 **-42 869**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 287	527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-653 817	-684 346
Summa finansiella poster		-644 531	-683 819

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-4 976 854 **-726 688**

SKATT

Statlig inkomstskatt		-1 984	-108
		-1 984	-108

ÅRETS RESULTAT

-4 978 838 **-726 796**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	250 427 929	252 406 187
Summa materiella anläggningstillgångar		250 427 929	252 406 187
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		250 427 929	252 406 187
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	36
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 797 973	6 889 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	8 697	8 862
Summa kortfristiga fordringar		3 806 670	6 898 783
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	2 045
		0	2 045
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1	1
Summa kassa och bank		1	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 806 671	6 900 829
SUMMA TILLGÅNGAR		254 234 600	259 307 016

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		198 366 000	198 366 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 049 074	4 169 373
Summa bundet eget kapital		202 415 074	202 535 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 350 828	-4 744 331
Årets resultat		-4 978 838	-726 796
Summa fritt eget kapital		-10 329 666	-5 471 127
SUMMA EGET KAPITAL		192 085 408	197 064 246
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	37 400 000	50 250 000
Summa långfristiga skulder		37 400 000	50 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	23 700 000	11 050 000
Leverantörsskulder		391 572	360 444
Skatteskulder		15 963	25 819
Övriga skulder		81 048	86 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	560 609	469 943
Summa kortfristiga skulder		24 749 192	11 992 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		254 234 600	259 307 016

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	113 år	113 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 971 859	4 971 859
Hyror garage moms	454 907	402 701
Gästlägenhet	13 750	26 750
Öresutjämning	74	80
	5 440 590	5 401 390

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	16 393	17 336
Försäkringsersättning	50 690	0
Övriga intäkter	60	120
	67 143	17 456

2

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 888	51 931
	Fastighetsskötsel beställning	8 577	61 788
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	62 493	60 685
	Fastighetsskötsel gård beställning	204 298	17 021
	Snöröjning/sandning	19 230	40 303
	Städning entreprenad	121 363	102 154
	Städning enligt beställning	13 356	4 056
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	1 874
	Hissbesiktning	5 433	5 289
	Myndighetstillsyn	0	20 830
	Gemensamma utrymmen	35 080	66 417
	Garage/parkering	84 806	32 907
	Gård	8 811	43 496
	Serviceavtal	105 546	102 312
	Förbrukningsmateriel	25 201	13 410
	Brandskydd	16 659	28 663
		763 740	653 135
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	8 938
	Gemensamma utrymmen	0	11 590
	Tvättstuga	3 090	58 494
	Sophantering/återvinning	631	0
	Entré/trapphus	19 875	20 446
	Lås	22 877	0
	Installationer	64 888	0
	VVS	22 699	157 562
	Värmeanläggning/undercentral	0	67 701
	Ventilation	3 412	5 006
	Elinstallationer	76 796	113 658
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	12 688
	Tak	30 069	2 644
	Fönster	0	13 480
	Mark/gård/utemiljö	5 523	3 543
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 170
		249 860	478 920
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	6 200
	Entré/trapphus	0	4 950
	VVS	0	147 310
	Värmeanläggning	0	53 204
	Hiss	74 544	0
	Fasad	4 251 343	0
	Mark/gård/utemiljö	424 565	75 835
		4 750 452	287 499
	Taxebundna kostnader		
	El	97 889	113 149
	Värme	844 240	885 921
	Vatten	64 779	57 952
	Sophämtning/renhållning	206 604	209 835
	Grovsopor	0	5 760
		1 213 512	1 272 617
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 851	67 331
	Kabel-TV	90 485	88 287
	Bredband	58 056	58 146
		218 392	213 764

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	135 237	161 759
TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 331 192	3 067 694

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	6 488
	Tele- och datakommunikation	14 807	14 309
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode inkl. konsultationer	33 688	34 724
	Föreningskostnader	19 065	18 954
	Styrelseomkostnader	0	230
	Fritids- och trivselkostnader	5 221	1 564
	Studieverksamhet	2 114	1 563
	Förvaltningsarvode	140 008	137 880
	Administration	11 557	9 868
	Konsultarvode	118 181	22 688
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	6 150	3 690
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 050	6 900
		358 293	260 157

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	143 990	127 990
	Sociala kostnader	28 324	27 616
		172 314	155 606

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 978 257	1 978 257
		1 978 257	1 978 257

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	267 371 533	267 371 533
	Utgående anskaffningsvärde	267 371 533	267 371 533
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 965 346	-12 987 089
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 978 257	-1 978 257
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 943 604	-14 965 346
	Planenligt restvärde vid årets slut	250 427 929	252 406 187
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	66 450 000	66 450 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	123 345 440	123 345 440
	Taxeringsvärde mark	133 000 000	133 000 000
		256 345 440	256 345 440
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	253 000 000	253 000 000
	Lokaler	3 345 440	3 345 440
		256 345 440	256 345 440

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Avräkning vidarefakturering	7 021	42 552
	Skattekonto	119 328	111 510
	Klientmedel hos SBC	2 209 428	5 273 626
	Placeringskonto hos SBC	1 462 196	1 462 196
		3 797 973	6 889 885

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupen intäkt fakturerade kostnader	8 697	8 862
		8 697	8 862

Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
	SBC Sveriges	0	0	2 045
	Bostadsrättscentrum AB	0	0	2 045

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	4 169 373	4 169 812
	Reservering enligt stadgar	167 200	167 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-287 499	-167 639
	Vid årets slut	4 049 074	4 169 373

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,100 %	17 750 000	17 950 000	2022-04-30
	Handelsbanken	1,200 %	23 500 000	23 500 000	2021-07-30
	Handelsbanken	0,950 %	9 000 000	9 000 000	2023-03-30
	Handelsbanken	0,600 %	10 850 000	10 850 000	2023-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		61 100 000	61 300 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 700 000	-11 050 000	
			37 400 000	50 250 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 100 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	6 000	0
	Sociala avgifter	1 885	0
	Ränta	62 384	62 750
	Avgifter och hyror	490 340	407 193
		560 609	469 943

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Planerat underhåll enligt tekniskt status.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



Styrelsens underskrifter

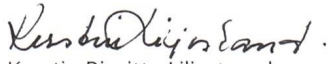
STOCKHOLM den 12 / 4 2021



Hans Peter Nordström
Ordförande



Arne Klas-Gunnar Hansson
Ledamot



Kerstin Birgitta Liljestrand
Ledamot



Suzanne Marie Sallander
Ledamot



Monica Britt-Inger Sjöblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2021



Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Bo Alexandersson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Hammarby Kaj, org.nr. 769607-6459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Hammarby Kaj för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt den av från föreningen valda revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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 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 mina 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 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 från föreningen valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Hammarby Kaj för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 *Revisorernas ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt 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.

R

Revisorernas 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och den av stämman valda revisorns 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.

Anmärkning

Utän att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att styrelsen under räkenskapsåret inte har låtit kalla till ordinarie föreningsstämma i stadgeenlig tid.

Stockholm den 21 april 2021

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Stockholm den 20 april 2021

Bo Alexandersson
Av stämman vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 971 000	4 971 859	4 971 000
Hyror garage moms	558 000	454 907	352 000
Gästlägenhet	39 000	13 750	39 000
Öresutjämning	0	74	0
Fakturerade kostnader	0	16 393	0
Försäkringsersättning	0	50 690	0
Övriga intäkter	0	60	0
	5 568 000	5 507 733	5 362 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-55 000	-52 888	-54 000
Fastighetsskötsel beställning	-44 000	-8 577	-28 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-64 000	-62 493	-60 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-60 000	-204 298	0
Snöröjning/sandning	-34 000	-19 230	-34 000
Städning entreprenad	-107 000	-121 363	-114 000
Städning enligt beställning	-6 000	-13 356	-5 000
Mattvätt/Hymattor	0	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-50 000	0	-50 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 433	-6 000
Gemensamma utrymmen	-46 000	-35 080	-50 000
Garage/parkering	-34 000	-84 806	-35 000
Gård	-19 000	-8 811	-7 000
Serviceavtal	-107 000	-105 546	-88 000
Förbrukningsmateriel	-25 000	-25 201	-23 000
Brandskydd	-10 000	-16 659	-18 000
	-667 000	-763 740	-574 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-246 000	0	-200 000
Tvättstuga	0	-3 090	0
Sophantering/återvinning	0	-631	0
Entré/trapphus	0	-19 875	0
Lås	-60 000	-22 877	0
Installationer	0	-64 888	0
VVS	0	-22 699	0
Ventilation	0	-3 412	0
Elinstallationer	0	-76 796	0
Tak	0	-30 069	0
Balkonger/altaner	0	0	-100 000
Mark/gård/utemiljö	0	-5 523	-7 000
	-306 000	-249 860	-307 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-20 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-64 000	0	0
VVS	-63 000	0	0
Hiss	0	-74 544	0
Fasad	0	-4 251 343	-4 500 000
Mark/gård/utemiljö	-100 000	-424 565	-160 000
	-247 000	-4 750 452	-4 660 000

Taxebundna kostnader			
El	-118 000	-97 889	-119 000
Värme	-922 000	-844 240	-984 000
Vatten	-58 000	-64 779	-65 000
Sophämtning/renhållning	-200 000	-206 604	-224 000
	-1 298 000	-1 213 512	-1 392 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-71 000	-69 851	-70 000
Kabel-TV	-92 000	-90 485	-90 000
Bredband	-58 056	-58 056	-58 056
	-221 056	-218 392	-218 056
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-162 000	-150 632	-161 832
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	15 395	0
	-162 000	-135 237	-161 832
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-7 000	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-15 000	-14 807	-15 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-37 000	-33 688	-31 000
Föreningskostnader	-19 000	-19 065	-11 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-5 221	-2 000
Studieverksamhet	-2 000	-2 114	-10 000
Förvaltningsarvode	-145 000	-140 008	-141 000
Administration	-13 000	-11 557	-11 000
Konsultarvode	0	-118 181	0
Tidningar facklitteratur	0	-451	-1 000
Föreningsavgifter	-6 500	-6 150	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-7 050	-7 000
	-254 500	-358 293	-238 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-122 000	-125 996	-112 000
Revisionsarvode arvoderad	-6 000	-6 000	-6 000
Övriga arvoden	-10 000	-11 994	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-41 000	-28 324	-41 000
	-179 000	-172 314	-169 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 979 000	-1 978 257	-1 979 000
	-1 979 000	-1 978 257	-1 979 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 313 556	-9 840 056	-9 698 888
RÖRELSERESULTAT	254 444	-4 332 323	-4 336 888
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Vinst försäljn korta värdep	0	9 273	0
Låneräntor	-650 000	-653 817	-955 000
	-650 000	-644 531	-955 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-395 556	-4 976 854	-5 291 888
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-1 984	0
	0	-1 984	0
RESULTAT	-395 556	-4 978 838	-5 291 888

Stadgeändring gällande medlemskap i föreningen.

Bakgrund

Förra året nekade Hyresnämnden ett par medlemskap i en seniorförening där de köpt lägenhet. Men efter att makarna tagit ärendet till hovrätten får de nu rätt att bli medlemmar.

Hyresnämnden i Stockholm beslutade förra året att neka ett par medlemskap i en seniorförening på grund av deras ålder. Makarna, som båda är födda på 80-talet, köpte lägenheten i juni förra året. Efter att beslutet nu omprövats av Svea hovrätt, får de nu bli medlemmar i bostadsrättsföreningen där de köpt lägenhet, belägen i Norra Djurgårdsstaden.

Svea hovrätt har till exempel tolkat bostadsrättsföreningens stadgar annorlunda än Hyresnämnden. I dessa står bland annat:

”Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämföras de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.”

Hovrätten har valt att fokusera på delen ”medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år”. De menar att stycket där raden ingår inte kan tolkas på annat sätt än att föreningen inte utesluter medlemskap för de under 55 år. Hovrätten tillägger också att villkoret är skönsmässigt utformat, det vill säga otydligt, och hänvisar till en tidigare dom från 2012. Eftersom föreningen i övrigt inte har haft något annat att invända mot makarna som medlemmar, ska de beviljas medlemskap.

Hyresnämnden valde tidigare tvärtom att göra en helhetstolkning av stycket, där den ovan nämnda raden står med. Här menar nämnden att den första meningen inte ska lyftas ur sitt sammanhang, utan tolkas tillsammans med resterande information i stycket.

Under processens gång har paret i fråga varit tvungna att hyra sin bostadsrätt i andra hand, en lägenhet som de var ensamma budgivare på.

Tillägg: Begreppet "seniorförening" används enligt hyresnämndens protokoll av föreningens ombud, medan parets ombud menar att det enligt stadgarna handlar om ett boende med 55+ profil.

I hovrättens beslut lyfts även att det inkommit upplysningar om att föreningen tidigare beviljat medlemskap för personer under 55 år.

Diskrimineringslagen ansågs inte heller vara tillämplig i detta fall.

Styrelsen föreslår en ändring i stadgarna enligt följande:

Nuvarande lydelse. ”Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämföras de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.”

Föreslagna lydelse. ”Till medlem får antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämföras de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.”

Den nya föreslagna lydelsen är avstämd med jurist på Bostadsrätterna.

Motion 2021 - brf Hammarby Kaj: Bättre fastighetsbeskrivning, tack

Visst kan våra årsredovisningar förbättras? Missvisande uppgifter skall inte upprepas år efter år. En fördel med korrekta uppgifter är, att risken för felräkning minimeras. Granska t.ex. tidigare årsredovisning vad gäller följande förslag.

Grundfakta! Stämmer andelstalen?

Sickla Kaj Samfällighetsförening serverar f.n. 11 el. 10 (sic) fastigheter (från början var de 12). Angivet andelstal inaktuellt redan 2016, när brf Knallen 1 lämnade samfälligheten! Borde ha ändrats fr o m 2017! Så hur räknas avgiften fram?

- Fastighetsfakta! Stämmer ytuppgifter?
Byggnadernas totalyta: 6688 m². Ingen lokalyta (ändrades av Skatteverket 2010)!
 - Föreningens ekonomi! Stämmer redovisningen?
Utgifter för garaget är av två slag: driftskostnad resp. fastighetsskatt. Varför redovisas inte fastighetsskatten som en garageutgift? (ofullständig redovisning sedan flera år tillbaka)!
 - Flerårsöversikt Stämmer ytuppgifter?
Totalyta = bostadsrättsyta: 6688 m².
(felaktig tabell sedan flera år tillbaka)!
 - Not 4 Driftskostnader! Stämmer kontobenämningar?
Avgift till garagesamfälligheten är inte detsamma som fastighetskostnad.
(felaktig redovisning sedan flera år tillbaka)!
Avgift till sopsugssamfälligheten är inte detsamma som taxebunden sophämtning (felaktig redovisning sedan flera år tillbaka)!
- Bägge avgifterna, borde hellre klassas "Övriga externa kostnader"?
- Not 4 Fastighetsskatt/Kommunal avgift! Varför summerat?
Omöjligt (utan egna omräkningar) att utläsa påförd skatt resp. påförd avgift! Omöjligt (utan egna omräkningar) att stämma av påförd skatt mot aktuellt taxeringsvärde!
- Uppdelning önskvärd, kontoklass: "Övriga externa kostnader"?
- Not 8 Byggnader och mark! Stämmer värdena?
Restvärde för mark: 66 450 000! Själv har jag ingen aning varifrån det värdet kommer. Men det har nog stått där så länge jag bott i föreningen?
Taxeringsvärden byggnad resp. mark överensstämmer inte med Skatteverkets beslut!
Uppdelning av taxeringsvärde kräver förklaring för att överensstämma med Skatteverkets beslut! Sammanblandning av fastighetsvärden med samfällighetsvärden (Felaktig redovisning sedan flera år tillbaka)!

Motion:

- tillsätt en arbetsgrupp för att eliminera missvisande uppgifter!
- uppdra åt ekonomiförvaltaren (SBC) att ändra konteringsrutiner i enlighet med föreslagna ändringar!
- håll reda på att kommande årsberättelser anpassas till vidtagna uppdateringar

Björn Feuer 2021-02-26

Styrelsen har kontaktat SBC, föreningens redovisningsbyrå och Matz Ekman, föreningens auktoriserade revisor med anledning av motionen. Föreningens årsredovisning följer god redovisningssed och är mer detaljerad än vad K2 regelverket kräver. Revisorn har inget att anmärka på.

SBC har kontrollerat alla uppgifter från berörda myndigheter och inte hittat några felaktigheter avseende andelstal, ytuppgifter eller taxeringsvärden.

SBC är specialiserade på redovisning för bostadsrättsföreningar och har anpassat kontoplan och årsredovisning till bostadsrättsföreningarnas behov. SBC gör inga individuella anpassningar till föreningar

Avgiften till Sopsugsamfälligheten är till största delen kostnader för tömning, därför har styrelsen valt att redovisa det under sophämtning. Se även svar på den separata motion som gällde sopsugen.

Markvärdet är oförändrat pga. att det inte skrivs av, så som man gör med byggnader.

Styrelsen föreslår därför att stämman avslår motionen i dess helhet.

Motion 2021 - brf Hammarby Kaj: Bättre garageförvaltning , tack

Kan vi förbättra samarbetet kring vår gemensamma garageanläggning?

Samfälligheten hyr inte ut bilplatser, det gör varje brf var för sig. Våra intäkter/garageplats är sämre än grannarnas! Är deras avtal med garageoperatören (Stockholm Parkering) bättre, än det vi har?

Delägarförvaltning är bra, om det är få fastigheter inblandade och kostnaderna för drift och underhåll är låga. Vid delägarförvaltning måste alla delägare vara överens, när de fattar beslut. Borde borga för att vår styrelse är väl förtrogen med hur samfälligheten förvaltas.

Facit 2019 var nedslående: oklart hur samfällighetsavgiften beräknas, fallande garageintäkt, felmätt garageyta, fel taxeringsvärde. Betyder det att nuvarande parter inte har koll på gällande anläggningsbeslut och ingångna avtal?

Samfällighetsavtal och hyresavtal (undertecknade i laga ordning) finns fram till 2009. Vad har hänt sedan dess? Och vad gäller nu?

- fastighetsskatt? hanteras av vem?
- förvaltare? kostar?
- sammankallande?
- ombyggnadsbeslut? fattas av vem?
 - (medgivande från Lantmäteriet/brandskyddsplanering/försäkringsstatus/bidrag
- avgift? Kostnadsslag?

Motion:

- säkerställ att samfälligheten fungerar i enlighet med ingångna avtal och officiella anläggningsbeslut!
- mer löpande information på föreningens hemsida om beslut och åtgärder som berör garageanläggningen I

- o låt ekonomiförvaltaren (SBC) kontera avgiften bland "Övriga externa kostnader"!
- o se till att årsredovisningen visar skatten bland utgifter för garageanläggningen !

Björn Feuer 2021-02-26

Alla medlemmar i samfälligheten har samma avtal med Stockholm Parkering.

Alla beslut fattas av garagesamfällighetens styrelse där vi sitter med.

Garagesamfälligheten har inget nytt avtal utan det är avtalet från 2009 som är styrande för verksamheten.

Redovisningen 2019 gällande garaget var helt korrekt enligt de uppgifter som var lämnade av Skatteverket. Dock hade en i samfälligheten ingående förening lämnat felaktig ytuppgift till Skatteverket vilket drabbade vår förening. Hur styrelsen hanterat detta ärende är vid flera tillfällen kommunicerat till dig. Du har även via vår internrevisor fått information om hur styrelsen agerat i ärendet.

SBC är specialiserade på redovisning för bostadsrättsföreningar och har anpassat kontoplan och årsredovisning till bostadsrättsföreningarnas behov. SBC gör inga individuella anpassningar till föreningar

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen i sin helhet.

Motion 2021 - brf Hammarby Kaj: Bättre sopsugsinformation, tack!

Föreningens matavfall "försvinner" via en s.k. sopsug. Driften förvaltas av Sickla Kaj samfällighet. Ny serviceentreprenör anlitad 2019. Diskussioner pågår, om ändring (kommunalisering) av huvudmannskapet.

Nuvarande avgift till samfälligheten kan inte utläsas i årsredovisningen, hur stor är den? Avser både administration och tekniskt underhåll, eller hur?

En brf har dragit sig ur. Oklart hur många fastigheter som är kvar i samfälligheten. Ändrad andel! Betyder det dyrare avgift?

Motion:

- o uppdatera uppgift om andel!
- o låt ekonomiförvaltaren (SBC) kontera avgiften bland "Övriga externa kostnader"!
- o komplettera hemsida med närmare beskrivning av samfälligheten!

De diskussioner som pågått om kommunalisering/nytt huvudmannskap får i dagsläget betraktas som avslutade. Varken Stockholm Vatten och Avfall eller kommunfullmäktige har ambitionen att överta ansvaret för redan existerande mobila sopsugsanläggningar. Sjästadsföreningen bevakar denna fråga och för vår talan gentemot kommunen.

Avgiften till Sickla Kajs Samfällighetsförening består till största delen av kostnader för tömning. Endast en mindre del avser administration och underhåll. Därför redovisas kostnaden under sophämtning/renhållning.

År 2016 lämnade en förening samfälligheten och antalet medlemmar minskade från 12 till 11. Andelstalet är oförändrat efter ny förrättning i slutet av 2016. Detta framgår av förvaltningsberättelsen i Brf Hammarby Kajs årsredovisningar.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionens två första punkter, men tillstyrker att en närmare beskrivning av samfälligheten läggs in på hemsidan.

Motion 2021 - brf Hammarby Kaj: Momshantering?

Har föreningen en bra momsredovisning? Bara momsregistrerade föreningar behöver fundera över detta. Men skäl finns.

I vår förening "glömde" tidigare styrelser att göra momsavdrag. Och det var inga småsummor som glömdes. Inte framgick det i någon årsredovisning!

Vår 'garageuthyrning' ger rätt till momsavdrag. Utnyttjas den rätten fullt ut? Hur är det t ex med tillkommande installationer (typ laddare), var hamnar det avdraget?

Enligt uppgift från styrelsen är momsavräkning inräknad i posten övriga skulder. Not saknas. Hur vet vi, hur momsavräkningen fullgörs? Hur stora belopp rör det sig om?

Motion:

- o Uppdra åt ekonomiförvaltaren (SBC) att komplettera befintlig kontoplan med tillämpliga momskonton, och se till att nuvarande attesteringsrutiner uppdateras

Björn Feuer 2021-02-26

Föreningens momsredovisning följer god redovisningssed.

Föreningen nyttjar SBC för bokslut och årsredovisning.

SBC är specialiserade på redovisning för bostadsrättsföreningar och har anpassat kontoplan och årsredovisning till bostadsrättsföreningarnas behov. SBC gör inga individuella anpassningar till föreningar.

Sedan flera år tillbaka har styrelsen bett SBC att få siffror på ingående respektive utgående moms som redovisas i årsberättelsen under stycket föreningens ekonomi.

Styrelsen föreslår därför att stämman avslår motionen i dess helhet.

Motion 2021 - brf Hammarby Kaj: Sjöstadsföreningen?

Vad slags avtal har vi med Sjöstadsföreningen? Ett avtal är väl inte detsamma som medlemskap i en intresseorganisation?

För närmare information om organisationen, se www.sjostadsforeningen.se

Deras senaste redovisade resultat (2019) slutade på minus 102 405 kr. Varför skall vår förening vara med och betala deras skulder? Gemensamma intressen var en samlingsparoll, nu verkar fokus mer ligga på att förmedla div. ramavtal.

Vår medlemsavgift till Sjöstadsföreningen beräknas efter antalet bostadsrätter. Det liknar kollektivanslutning. 2020 kostade medlemspaketet 75 kr/lägenhet. Vad fick vi för det?

Våra medlemmar har aldrig tillfrågats, om de vill tillhöra Sjöstadsföreningen.

Motion:

o säg upp medlemskapet!

Björn Feuer 2021-02-06

Brf Hammarby Kaj har inga avtal med Sjöstadsföreningen, vi är endast medlemmar.

Gemensamma intressen för Hammarby Sjöstad är fortfarande föreningens inriktning.

Ramavtalen förhandlas fram av HSEF (Hammarby Sjöstads Ekonomisk Förening). Sjöstadsföreningen har förhandlat fram ett avtal och det är med Veolia för tömning av kärnen i våra soprum. Det är inte varje lägenhet som är medlem utan det är endast ett sätt att beräkna avgiften.

Styrelsen anser att det är värdefullt att vara med i Sjöstadsföreningen och att stötta deras verksamhet för en bra utveckling av vår stadsdel.

Styrelsen föreslår därför att stämman avslår motionen i dess helhet och att styrelsen även i fortsättningen avgör om vi skall vara med i Sjöstadsföreningen eller inte.

MOTION TILL ÅRSSTÄMMAN 2021.

Hammarby Kaj. sl(2)

Nr: Kjell_001

Tak / väderskydd till Pergolan.

Inlämnat 2021-03-01 / Huvudansvarig: Kjell Nyberg, S23.

Bakgrund:

Vi har en underbar samfällighetslokal, trädgård och utomhusplats i vår förening. Det är vi stolta över. Under årens lopp har föreningen haft många gemensamma träffar, fester, middagar, luncher och kaffepauser i trädgården och i pergolan. Detta har och skapar trivsel, bra gemenskap och är positivt för medlemmars välbefinnande.

Ofta har dessa träffar kunnat göras när vädrets makter varit goda. Undertecknade önskar, såsom många fler i föreningen, att vi skulle kunna utnyttja pergolan mer frekvent. Även då vädrets makter inte är på vår sida, en större del av året, vår, sommar och höst. De sociala kontakterna med grannar är viktiga. Vi vill träffas ofta, speciellt när många av oss lever i singelhushåll, blir äldre och vill ha närhet och trevlig samvaro.

Förslag :

Vi föreslår att föreningen uppför ett permanent skydd i pergolan, i form av en enkel men funktionell, säker och regelmässigtakkonstruktion. Skyddet skall svara mot snö, regn och vind, men även kunna ge skugga och svalka under varma och soliga dagar.

Konstruktionen kommer utföras helt i trä. Krav på bygglov finns. Material- och byggkostnader mm uppskattas till max 50 000 kr, varav ritningar och bygglov står för ca 15 000 kr. Ev. påverkan av

utrymningsvägen utåt från Kajutans plan 2 med gällande krav på brandskydd har beaktats.

Frågor kan ställas till Kjell Nyberg, S23.

Beslut :

Motionen är i sin helhet direkt ställd till föreningsstämman 2021 för behandlingsbeslut. Vi vill att stämman uppdrar åt styrelsen att utreda möjligheten att uppföra ett tak/väderskydd enligt motionen.

Motionen inlämnad av:

Kjell Nyberg, S23. (Huvudansvarig)

Jörgen Petersson, S21

Eva Öberg Drakos K40

Gunilla Pagés K40

Rita Bertenstam K42

Kerstin Alm K40

Anders Lind S23

Ann-Magret Schefte, S21

Inger Johansson, S23

Per och Eivor Rabenius, S23

SLUT.

Styrelsen ställer sig positiv till motionen och föreslår att stämman bifaller motionärerna.

Styrelsens förslag till valberedning

K40	Eva Öberg Darkos (sammankallande)
S21	Barbro Caroll
S23	Agneta Liljestränd
K42	Jon Voss

Valberedningens förslag till ny styrelse och revisorer verksamhetsåret 2021-2022**Ledamöter:**

K42	Peter Nordström	Kvarstår	1 år
K42	Klas Hansson	Kvarstår	1 år
K42	Suzanne Sallander	Kvarstår	1 år
S21	Monica Sjöblom	Omval	2 år
K40	Björn Lindeberg	Nyval	2 år

Suppleanter:

K42	Britt-Inger Hahne	Omval	1 år
K42	Vincent Lindberg	Nyval	1 år
S21	Erik Edhag	Nyval	1 år

Revisor:

Matz Ekman BDO AB

Internrevisor:

Bo Alexandersson

Omval 1 år

Internrevisor suppleant:

Anders Lind

Omval 1 år

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!