

Årsredovisning
för
Brf Hammarby Sjö 1

769606-2665

Räkenskapsåret

2019



5
Dr. M. J. C.
Dr. J. C.
Dr. J. C.

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	17

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@hammarbysjo.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'FLU', 'K', and several illegible signatures.

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Hammarby Sjö 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2000-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2001-05-22 och dess aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-15

Styrelsens säte: Stockholms Län, Stockholms kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningarna Maren 1 (2001), Fjärden 1 (2002) och Fladen 1 (2002), Stockholms kommun. Föreningens gatuadresser Sickla Kanalgata 10, 12, 14, 16, 13A, 13B, 13C, 15, 17A, 17B, 17C, 19A, 19B samt 19C, 120 67 Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Vardia Försäkring AB. Kollektivt bostadsrättstillägg finns (fr.o.m. 2020-01-01 ligger dessa försäkringar hos Brandkontoret AB). Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion		Vald t.o.m. stämma
Jan Perdahl	Ordförande		2020
Karin Rudebeck	Ledamot		2020
Mårten Dahl	Ledamot		2021
Per Nilsson	Ledamot		2020
Peder Weitoft	Ledamot		2021
Marie Hartell	Suppleant		2020
Love Syding	Suppleant		2020
Jörgen Falk	Suppleant		2020
Ingrid Löfdahl	Suppleant	fr.o.m. 2019-03-28	2020
Anna Magnusson	Suppleant	t.o.m. 2019-03-28	2019

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

9
Handwritten signatures in blue ink.

Revisorer

Auktoriserad revisor – Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.
Föreningsvald revisor – Hans-Dieter Feichtinger.

Valberedning

Hans Fjellman - sammankallande
Marianne Persson
Håkan Hedlund

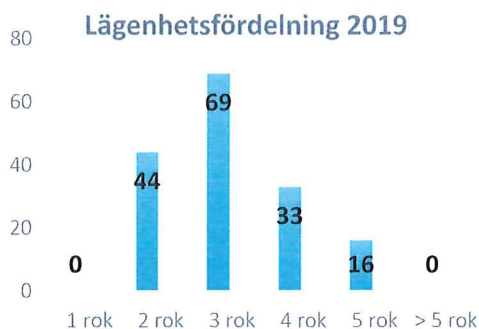
Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Den tekniska förvaltningen har skötts av Storholmen Förvaltning AB.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Maren 1, Fjärden 1 och Fladen 1 med en tomtareal om 8 135 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2002. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheterna består av sex byggnader med totalt 162 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 14 687 kvm. Det finns även 1 hyresrättslokal, yta 126 kvm. Gemensamma utrymmen är föreningslokal, gästlägenhet, bastu/relaxavdelning, tvättstugor, cykelrum samt återvinningsrum och grovsoprum. Föreningen har 52 garageplatser, 4 MC-platser och 20 parkeringsplatser utomhus.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-03-28 i föreningslokalen. 44 medlemmar var närvarande och 39 lägenheter var representerade.

Föreningsinformation och - aktiviteter under året

Under året har föreningen 2019-03-28 haft ett årsmöte samt två informationsmöten 2019-05-21 resp. 2019-12-09. Medlemmarna har fått ta del av fyra informationsbrev och föreningens hemsida har genomgått, såväl innehållsmässiga som kosmetiska, förändringar. Information har uppdaterats och förenklats - allt i syfte att underlätta för medlemmarna att få del av och ta till sig information. Dessutom genomfördes en städdag 2019-05-23 med god uppslutning och en lyckad föreningsfest 2019-09-07 med ett 50-tal medlemmar.

Information till föreningens lekmannarevisor

Föreningens lekmannarevisor Hans-Dieter Feichtinger har informerats om styrelsens arbete med inriktning på föreningens ekonomi och förvaltningen av föreningens fastigheter med fokus på genomförande enligt underhållsplanen respektive uppdatering av den senare. Detta har skett genom att lekmannarevisorn vid tre tillfällen under 2019 närvarat under del av styrelsemöten. Förutom deltagandet vid styrelsemöten har lekmannarevisorn tillställts samtliga protokoll samt föreningens aktuella underhållsplan.

Ny lagstiftning om personuppgifter (GDPR)

Den 25 maj 2018 trädde den nya lagen om personuppgifter, GDPR (Dataskyddsförordningen), i kraft. Lagen ersatte den dåvarande Personuppgiftslagen (PUL) som verkat alltsedan 1998.

Styrelsen har löpande informerat medlemmarna om innebörden i den nya lagstiftningen och har sedan våren 2018 successivt anpassat rutiner och processer till densamma. Arbetet är omfattande och under 2019 och 2020 arbetar styrelsen med ytterligare finslipningar för att säkerställa att föreningen i alla delar uppfyller lagens mening.

Kvalitet i leveranser

Styrelsen har pågående diskussioner avseende kvalitet i leveranser vad gäller ComHem samt Storholmen. Vad gäller ComHem har styrelsen ägnat mkt tid för att ringa in och försöka komma tillrätta med upplevda kvalitetsbrister i leveransen av digital-Tv. Förbättringar har skett och ett utbyte av utrustning kan, efter ytterligare tester, komma att ske någon gång under 2020. Vad gäller Storholmen görs kvartalsvisa avstämningar av leveranskvaliteten i syfte att Storholmen skall leva upp till styrelsens förväntningar.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen har en 20-årig underhållsplan men fokus ligger på de närmaste 5 åren. Avsättning till underhållsfond baseras på aktuell underhållsplan. Avsättningarna görs för att bokföringsmässigt jämna ut investerings-/underhållskostnaderna mellan åren.

Fasadunderhåll och reparationer

Arbetet med att åtgärda brister på fasader, fönster- och dörranslutningar, fönsterbleck, droppnäsor på stuprör, balkongtak etc. har fortgått under 2019. Arbetena startade redan under 2018 och har sin utgångspunkt i den fasadbesiktningen styrelsen lät utföra under 2017. I nuläget kvarstår enbart smärre arbeten.

Ekartier fönster, balkongdörrar och burspråkstak

Styrelsen har ett program för hur och när föreningens ekartier skall inoljas för att i möjligaste mån undvika sprickbildning och andra skador. Under året har en s.k. mindre inoljning utförts. Under året har också stora ansträngningar gjorts för att justera och reparera sneda och kärvande altandörrar/fönster.

Målningsarbeten

Styrelsen genomför målning av trapphusen enligt en flerårig plan. Under året har trapphusen på adresserna Sickla Kanalgata 17B, 17C respektive 19A ommålats. Samtliga trapphus kommer att vara ommålade under 2020.

Trädgård/Utemiljö

Häckar och buskar har beskurits, matjord har påförts rabatter och träd på innergården.

Ventilation

Under året har, förutom akuta reparationer, genomförts 1-2 utbyten av frånluftsfläktar som ej gått att reparera. Den tidigare utbytesplanen för fläktar har frångåtts – detta i och med det planerade energiprojektet (se sidan 4).

Trygghet

Under året har styrelsen beslutat förstärka föreningens skalskydd genom ett nytt låssystem för entréer och allmänna utrymmen. Investeringen påskyndades då en s.k. fastighetsskötarnyckel förkommit. För att få ett enhetligt låssystem har styrelsen också beslutat att ersätta föreningens befintliga låssystem för lägenhetsdörrarna (klart under våren 2020). Då föreningens befintliga låssystem är gammalt (ej längre patentskyddat) och ej går att stifta om är den nya lösningen både säkrare och billigare ur driftsynpunkt. Investeringen har kunnat göras inom föreningens budgetram.

Föreningens kameraövervakning har uppgraderats för att komma tillrätta med missbruk av framförallt grovsoprummet men även i miljörum. Parkeringsövervakning sker fr.o.m. 2019 i föreningens egen regi för att bättre stävja obehörigas nyttjande av medlemmars uteparkeringsplatser.

Energieffektivisering/Miljösatsningar

Under året har styrelsen, med utgångspunkt i den energiutredning föreningen lät utföra 2018, ägnat mycket tid åt att inhämta ny kunskap genom träffar med en mängd entreprenörer och konsulter. Genom studiebesök hos andra bostadsrättsföreningar har styrelsen fått ta del av värdefulla tips och erfarenheter inför det fortsatta arbetet.

Det är nu dags att ta nästa steg i processen. Styrelsens mål är att, genom en investering i nya och smarta energilösningar, göra föreningen oberoende av fjärrvärme som enda uppvärmningskälla. Den lösning som styrelsen förespråkar, en kombination av geoenergi (bergvärme), solenergi samt återvinning av frånluft, är både lönsam och miljövänlig. Styrelsen har funnit att en effektivisering av befintligt uppvärmningssystem inte på långt när når en lönsamhet som är godtagbar och därmed försvarbar.

Ett kommande projekt kommer, förutom den rena energilösningen, också att innehålla investering i laddmöjligheter för el- och elhybridbilar samt undermätning av el.

Under 2020 går styrelsen vidare i en fördjupad energiutredning som i sin tur kommer att ligga till grund för det slutgiltiga ställningstagandet till att investera i ett energibesparingsprojekt. En utförlig presentation kommer att göras till föreningens medlemmar när kalkylerna är bekräftade. Förväntat genomförande är 2021.

Utbyte till LED belysningar har vad gäller trapphusen fortgått enligt plan och kommer i sin helhet att vara genomfört 2020/2021. Samtliga armaturer i källargångarna har också bytts ut mot LED med närvarostyrning.

Utfört underhåll 2019

Underhåll och reparationer av fasader
Åtgärder altandörrar och fönster
Inoljning ekpartier fönster, balkonger, tak
Målning av trapphus SK17B, 17C, 19A
Byte till LED belysning SK17B, 17C, 19A
Byte till LED i källargångar
Bytt och renoverat frånluftsfläktar
Uppgradering cykelrum
Reparation skärmtak
Inoljning trägolv
Utbyte av låssystem för skalskyddet

Kommentarer

Fortsättning från 2018
Efter kartläggning 2017-2018
Enl. plan s.k. liten omfattning
Enligt flerårig plan
Enligt flerårig plan
Enligt plan
Enligt flerårig plan – delvis genomförd
Enligt plan
Enligt besiktning
Enligt plan
Tidigarelagd åtgärd

Kommande underhåll 2020

Inoljning träpartier
Inoljning trägol
Ommålning trapphus SK10, 14, 16
Ombyggnad grovtvättstuga till hobbylokal
Installation av nytt låssystem för lgh-dörrar
Altandörrar och fönster
Tak över altan-/terrassdörrar

Kommentarer

Enligt plan s.k. stor
Enligt plan
Enligt plan tre trapphus – sista etappen
Nuv. grovtvättutrustning flyttas till 17A
Harmonisering av låssystem
Forts. reparations- och underhållsåtgärder
Förebyggande underhåll

Framtida underhåll inom 5 år

Målning takplåt

Den enskilt största posten inom perioden

Väsentliga beslutade händelser efter räkenskapsårets slut

Arbete

Fördjupad energiutredning

Kommentarer

Beslut om investeringsprojekt *kan* tas under 2020

Nya avtal.

Efter verksamhetsåret har föreningen fr.o.m. 2020-01-01 bytt försäkringsbolag avseende såväl fastighet som bostadsrättstillägg till Brandkontoret AB samt fr.o.m. 2020-07-01 bytt till KIWA Inspecta AB för hissbesiktning.

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Lokalvård
Fastighetsjour
Trädgård och snöskottning
Taksfattning
Grovsopor
Vattenförsörjning
Elektricitet
Elnät
Fjärrvärme
Försäkring Fastighet
Försäkring bostadsrättstillägg
Hiss tillsyn/service
Hissbesiktning
Ventilation
Låssystem och nycklar

Passagesystem
Garageventilation
TV/Bredband/Telefoni
Nyttjanderättsavtal – kabelförlängning
Gemensamhetsanläggning – sopsugsanläggning
Klotteranering
Skadedjurssanering
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
Besiktning/kontroll rökgasluckor
Revision

BoNea Förvaltning AB
Storholmen Förvaltning AB
Ren standard i Stockholm KB
Dygnnet Runt Service Fastighetsjour AB
Lars Lundström Service AB
Birka Plåtslageri AB
Suez Recycling AB
Stockholm Vatten AB
Skellefteå Kraft AB
Ellevio AB
Stockholm Exergi AB (f.d. AB Fortum Värme)
Vardia Försäkring AB (se information ovan)
Vardia Försäkring AB (se information ovan)
Kone AB
HSAB (se information ovan)
AB Franska Bukten
Sickla Låsteknik AB
Samuelsson & Partner AB
Westmere AB
Swegon AB
Com Hem AB
Stokab
Sickla Udde Samfällighetsförening
Fasadmetoder AB
Anticimex AB
Brandsäkra Norden AB
Ventisol Brandventilatorer AB
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 254 (256) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 14 (15) st. överlåtelser.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Föreningens Ekonomi

2019-04-18 omsattes ett lån på ca 31 mkr till Stibor 1 år med räntesats 0,45%. 2019-04-30 omsattes ytterligare ett lån på ca 31 mkr, även detta till Stibor 1 år och räntesatsen 0,45 %. I november 2019 omsattes ett lån på ca 35 mkr. På detta lån amorterades 4 700 000 kr. Det kvarvarande lånet, på ca 30 mkr, bands på 5 år till en ränta på 0,87 %. Föreningen har ytterligare ett lån på ca 39 mkr med bunden ränta t o m 2022-07-30 på 0,95 %.

Föreningens likviditet är god. Överlikviditeten har under året varit placerad hos SBAB med en ränta på 0,35 %.

Föreningen har under året amorterat totalt ca 6,2 mkr varav 4,7 mkr utgjordes av en extra amortering på grund av onödigt hög likviditet.

Avskrivningar har gjorts enligt gällande regelverk (K2). Värdet på våra fastigheter skrivs av med rak avskrivning under 120 år. Avskrivningarna påverkar årets resultat negativt och kommer fortsätta att göra det så länge denna avskrivningsprincip måste följas, se nedan beskrivning¹. Detta kommer så småningom att leda till ackumulerade underskott i BRF Hammarby Sjö 1 liksom i alla bostadsrättsföreningar som följer K2.

Det ackumulerade underskottet skall dock inte förväxlas med föreningens likviditet. Vi lägger stor vikt vid att våra intäkter täcker våra kostnader, likvidmässigt, även på lång sikt.

¹Enligt bokföringsnämnden måste bostadsrättsföreningar från och med 2014 tillämpa så kallad linjär avskrivning. Avskrivningen ökar därmed markant, vilket ofta påverkar det redovisade resultatet negativt. De nya reglerna påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

2019 års kostnader är lägre än budgeterat. Detta beror framförallt på lägre kostnader för uppvärmning samt lägre räntekostnader.

Årsavgifter

Styrelsen ser i nuläget ingen anledning att höja årsavgifterna för 2020.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	742	742	742	742	742
Nettoomsättning	12 886	12 881	12 869	12 734	12 845
Resultat efter finansiella poster	793	667	-398	-3 293	-90
Totalt eget kapital	285 122	284 330	283 663	284 062	287 355
Balansomslutning	420 018	424 929	425 860	427 689	440 515
Soliditet	68%	67%	67%	66%	65%
Bokfört värde, byggnader och mark	413 472	416 595	419 717	422 839	425 961
Taxeringsvärde, byggnader och mark	563 268	433 600	433 600	433 600	375 474
Taxeringsvärde, byggnader	269 000	239 600	239 600	239 600	229 474
Låneskuld	131 612	137 770	139 214	141 012	149 755
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	8 961	9 380	9 479	9 602	10 196
Belåningsgrad	23%	32%	32%	33%	40%
Amortering under året	6 158	1 444	1 798	8 763	602
Likvida medel	5 804	7 989	5 863	4 562	14 401
Likviditet	168%	266%	159%	143%	365%
Kassaflöde, kr/kvm	455	395	345	367	755
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	152	152	152	140	65

Boyta, bostadsrätt: 14 687 kvm

Lokalyta, hyresrätt: 126 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 575 000	223 064 000	3 570 802	-6 546 590	666 722
Disp. enl. stämmobeslut				666 722	-666 722
Avsättning till underhållsfond			2 249 000	-2 249 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 824 857	2 824 857	
Årets resultat					792 529
Belopp vid årets utgång	63 575 000	223 064 000	2 994 945	-5 304 011	792 529

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-5 879 868
Avsättning till underhållsfond	-2 249 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	2 824 857
Årets resultat	792 529
Summa	-4 511 482

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-4 511 482
Summa	-4 511 482

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 885 752	12 880 753
Övriga rörelseintäkter	3	943 655	115 849
Summa rörelseintäkter		13 829 407	12 996 602
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-8 764 854	-7 640 171
Övriga externa kostnader	5	-114 502	-125 731
Personalkostnader och arvoden	6	-297 174	-308 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 122 279	-3 122 279
Summa rörelsekostnader		-12 298 809	-11 196 231
Rörelseresultat		1 530 598	1 800 371
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	19 444	16 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-757 513	-1 149 887
Summa finansiella poster		-738 069	-1 133 649
Resultat efter finansiella poster		792 529	666 722
Resultat före skatt		792 529	666 722
Årets resultat		792 529	666 722

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	413 472 474	416 594 753
Summa materiella anläggningstillgångar		413 472 474	416 594 753
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		413 477 474	416 599 753
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		446 907	5 597
Övriga fordringar		45	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	289 828	334 130
Summa kortfristiga fordringar		736 780	339 777
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	5 803 959	7 989 472
Summa kassa och bank		5 803 959	7 989 472
Summa omsättningstillgångar		6 540 739	8 329 249
SUMMA TILLGÅNGAR		420 018 213	424 929 002

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		286 639 000	286 639 000
Fond för yttre underhåll		2 994 945	3 570 802
Summa bundet eget kapital		289 633 945	290 209 802
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 304 011	-6 546 590
Årets resultat		792 529	666 722
Summa fritt eget kapital		-4 511 482	-5 879 868
Summa eget kapital		285 122 463	284 329 934
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	68 802 085	137 470 023
Summa långfristiga skulder		68 802 085	137 470 023
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	62 809 958	300 000
Leverantörsskulder		1 886 677	940 001
Skatteskulder		14 330	24 397
Övriga skulder	15	124 261	129 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 258 439	1 734 729
Summa kortfristiga skulder		66 093 665	3 129 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		420 018 213	424 929 002

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas:

Ursprunglig byggnad 120 år linjär

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har inget skattemässigt underskott från tidigare år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift, bostäder	10 900 005	10 900 005
Hysesintäkter	1 985 747	1 980 748
Summa	12 885 752	12 880 753

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift	19 604	9 062
Pantförskrivningsavgift	15 690	14 693
Ersättning försäkringsskador	0	92 094
Övriga intäkter, se notering nedan	908 361	0
Summa	943 655	115 849

Av övriga intäkter år 2019 avser 877 829 kr kundfaktura ställd till Hagmans Tak. Av denna kundfaktura är 50% upptaget som en befarad kundförlust i bokslut 2019-12-31, se not 4.

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	659 759	817 599
Periodiskt underhåll, specificering enl. nedan	2 824 857	2 063 446
El	262 024	245 589
Uppvärmning	1 903 439	1 946 745
Vatten och avlopp	282 342	278 227
Avfallshantering, egen samt Sickla Udde Samfällighet	365 314	366 556
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	74 000	67 375
Bevakning och brandskydd	31 624	7 253
Fastighetsförsäkring	148 011	136 604
Bredband/kabeltv/telefoni	381 681	428 195
Porttelefoner och telefoni	60 257	60 900
Fastighetsskötsel	195 673	156 684
Lokalvård	215 984	241 650
Trädgårdsskötsel	127 312	105 000
Teknisk förvaltning	155 414	118 494
Kommunal fastighetsavgift	223 074	216 594
Fastighetsskatt	82 680	76 000
Förbrukningsinventarier/material	12 498	37 329
Föreningsverksamhet	73 068	48 190
Befarade förluster på kundfordringar, se not 3	438 915	0
Administrativ förvaltning	179 116	159 760
Övriga förvaltningskostnader	67 812	61 981
Summa	8 764 854	7 640 171
Specificering av löpande underhåll		
Inköp material och varor till underhåll/reparation	38 512	11 329
Bostäder	108 403	56 097
Lokaler	105	0
Gemensamma utrymmen	12 372	23 932
Installationer	292 781	435 194
Fastighet utvändigt	63 240	23 352
Markytor	12 883	19 963
Garage och p-plats	638	51 173
Skadegörelse	0	31 706
Försäkringsskador	130 825	164 853
Summa	659 759	817 599

Specificering av periodiskt underhåll

Bostäder	89 194	0
Lokaler	0	22 294
Gemensamma utrymmen	513 576	209 496
Installationer, låssystem och nycklar	1 214 017	0
Installationer ventilation frånluft och rengöring	143 017	126 198
Installationer trygghet och säkerhet	138 323	0
Installationer energiutredning och brandskydd	39 832	134 000
Huskropp tak	95 995	0
Huskropp fasader	129 097	1 224 196
Huskropp fönster	0	129 696
Huskropp balkonger	0	180 000
Huskropp dörrar och isolering	35 456	0
Huskropp skärmtak och entréer	31 875	0
Huskropp oljning enl. separat plan	394 475	0
Markytor	0	37 566
Summa	2 824 857	2 063 446

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Extern revisor	35 375	33 500
Avgifter för juridiska åtgärder	26 250	31 906
Advokat och rättegångskostnader	16 000	0
Hemsidor / Bokningssystem	33 955	53 421
Övriga externa kostnader	2 922	6 904
Summa	114 502	125 731

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	219 998	220 000
Valberedning	15 000	15 000
Ersättning, hemsida	900	6 000
Bilersättningar	1 183	1 440
Sociala avgifter	60 093	65 610
Summa	297 174	308 050

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter från placeringar	19 250	16 131
Övriga ränteintäkter	194	107
Summa	19 444	16 238

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader, fastighetslån	757 513	1 149 858
Övriga räntekostnader	0	29
Summa	757 513	1 149 887

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	441 881 000	441 881 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	441 881 000	441 881 000
Ingående avskrivningar	-25 286 247	-22 163 968
Årets avskrivningar	-3 122 279	-3 122 279
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 408 526	-25 286 247
Utgående redovisat värde	413 472 474	416 594 753
Taxeringsvärden byggnader	269 000 000	239 600 000
Taxeringsvärden mark	294 268 000	194 000 000
Summa	563 268 000	433 600 000
Bokfört värde byggnader	318 472 474	321 594 753
Bokfört värde mark	95 000 000	95 000 000
Summa	413 472 474	416 594 753

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Insats SBC	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	152 338	148 011
Fortnox	1 324	3 218
Securitas	16 005	15 255
ComHem	107 031	60 599
Bostadsrätterna	9 010	0
Försäkringsärende, not 14 redovisar kostnad	0	82 652
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 120	24 395
Summa	289 828	334 130

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	3 118 449	1 923 212
SBAB, placeringskonto	2 685 510	6 066 260
Summa	5 803 959	7 989 472

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek, -792	0,45%	2020-04-20	22 518 754	0
Stadshypotek, -793	0,45%	2020-04-20	8 553 000	0
Stadshypotek, -458	0,45%	2020-04-30	31 438 204	315 960
Stadshypotek, -737	0,95%	2022-07-30	6 050 085	0
Stadshypotek, -740	0,95%	2022-07-30	33 055 000	300 000
Stadshypotek, -348	0,87%	2024-12-01	4 167 000	0
Stadshypotek, -346	0,87%	2024-12-01	25 830 000	0
Summa			131 612 043	615 960

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 68 802 085 (137 470 023) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 62 809 958 (300 000) kronor. På balansdagen utgör 615 960 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 6 157 980 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2020 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 128 532 243 (136 270 023) kronor.

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019	2018
Uttagna fastighetsinteckningar	155 500 000	155 500 000
Summa	155 500 000	155 500 000

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	64 168	65 250
Sociala avgifter	60 093	64 668
Summa	124 261	129 918


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsinsbetalningar	0	419
Revisor	30 000	27 000
Räntekostnad	138 220	123 568
Förutbetalda hyror och avgifter	1 055 933	988 411
Fasadåtgärder	0	284 454
Energiutredning	0	134 000
Installationer värme	0	63 012
Försäkringsärende, not 9 redovisar intäkt	0	82 653
Övriga upplupna kostnader	34 286	31 212
Summa	1 258 439	1 734 729

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Stockholm 2020 - 03 - 05


Jan Perdahl
Ordförande


Märten Dahl



Peder Weitoft


Karin Rudebeck


Per A Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hammarby Sjö 1, org.nr 769606–2665.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammarby Sjö 1 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hammarby Sjö 1 för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor