

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Hammarby Sjö 1**

769606-2665

Räkenskapsåret

2020



## Innehållsförteckning

Sida

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	17

Kontaktuppgift till styrelsen  
[styrelsen@hammarbysjo.se](mailto:styrelsen@hammarbysjo.se)

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Hammarby Sjö 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 Brandkontoret AB. Kollektivt bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

#### **Föreningens styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Jan Perdahl	Ordförande	2021
Mårten Dahl	Ledamot	2021
Per Nilsson	Ledamot	2022
Ingrid Löfdahl	Ledamot	2021
Ulf Hartell Borgstrand	Ledamot	2022
Karin Rudebeck	Suppleant	2021
Winia Falk	Suppleant	2021
Love Syding	Suppleant	2021
Jonas Balshøj Ebbesen	Suppleant	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

### Revisorer

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

### Valberedning

Hans Fjellman - sammankallande  
Marianne Persson  
Håkan Hedlund

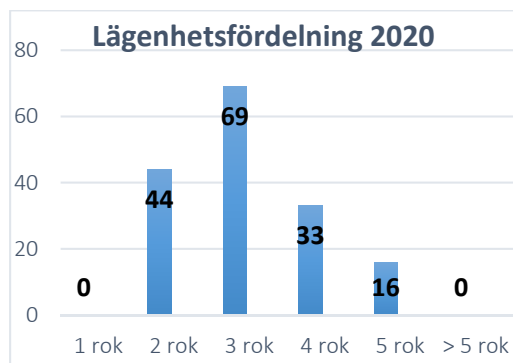
### Förvaltning

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 fastighetsbeskattnings enligt taxeringsbesked. 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 2020-03-26 i garaget. 29 medlemmar var närvarande och 28 lägenheter var representerade.

#### Föreningsinformation och - aktiviteter under året

Året har ju som alla vet präglats av pandemin vilket inneburit att alla fysiska möten (inkl. styrelsemöten) ställts in förutom årsstämman som avhölls i föreningens garage som iordningsställdes på ett så Coronasäkert sätt som möjligt. Träffar som ej kunnat genomföras är 3 informationsmöten och föreningens årliga städdag. 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. Samtliga miljörum och grovsoprum har försetts med förtydligande information kring våra sorteringsregler och ett arbete kring trivselregler är påbörjat.

### **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. Vanligtvis ges denna information genom att lekmannarevisorn deltar vid minst 3 styrelsemöten. Detta år har detta ej gått att genomföra varför informationen delgivits revisorn genom samtliga styrelseprotokoll samt underhållsplanen.

### **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 har varit omfattande och under 2019 och 2020 arbetade styrelsen med ytterligare finslipningar för att säkerställa att föreningen i alla delar uppfyller lagens mening. Arbetet beräknas kunna slutföras under första halvåret 2021.

### **Kvalitet i leveranser**

Styrelsen har under de senaste åren haft många träffar med ComHem kring kvalitet i leveransen av digital-TV och genomfört ett förbättringsprojekt i flera steg. Då betydande förbättringar åstadkommit har parterna kommit överens om att avsluta projektet.

Vad gäller vår leverantör av tekniska förvaltningstjänster, Storholmen, görs kvartalsvisa avstämningar av leverans kvalitén i syfte att få Storholmen att leva upp till styrelsens förväntningar. Styrelsen har under året sagt upp avtalet med Storholmen och nuvarande avtal löper ut 2021-03-31

### **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. Under 2020 har vissa delar av det planerade underhållet ej genomförts – dels p.g.a. pandemin - dels i avvaktandet av energiprojektet.

#### **Fasadunderhåll och reparationer**

Arbetet med att åtgärda brister på fasader, fönster- och dörranslutningar, fönsterbleck, droppnäsor på stuprör, balkongtak etc. har fortgått under 2020 i begränsad omfattning. Arbetena startade redan under 2018 och har sin utgångspunkt i den fasadbesiktningen styrelsen lät utföra under 2017. I nuläget kvarstår några större arbeten.

#### **Ekpartier fönster, balkongdörrar och burspråkstak**

Styrelsen har ett program för hur och när föreningens ekpartier skall inoljas för att i möjligaste mån undvika sprickbildning och andra skador. Under året har en s.k. större inoljning utförts. Under 2020 har föreningen pausat ansträngningarna 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 10, 14 och 16 ommålats. Samtliga trapphus är därmed genomgångna.

#### **Trädgård/Utemiljö**

Häckar och buskar har beskurits, matjord har påförts rabatter och träd på innergården. Större träd har beskurits och ngt träd tagits ner och återplantering har skett.

#### **Ventilation**

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

### **Trygghet**

Under 2019 förstärktes föreningens skalskydd genom ett nytt låssystem för entréer och allmänna utrymmen. Under 2020 slutfördes arbetet med att få ett enhetligt låssystem på plats genom att befintligt system för lägenhetsdörrarna byttes ut.

### **Energieffektivisering/Miljöåtgärder**

Under året har styrelsen, med utgångspunkt i den energiutredning föreningen lät utföra redan 2018, fortsatt att analysera vår kontrakterade konsults kalkyler genom två st. s.k. work-shops och tillsammans med alternativa konsulter inhämtat ytterligare kunskap och erfarenheter om upphandlingsförfarande i allmänhet och energiprojekt i synnerhet.

Styrelsens mål var ursprungligen att, genom en investering i nya och smarta energilösningar, göra föreningen oberoende av fjärrvärme som enda uppvärmningskälla, om det är lönsamt. Den lösning som styrelsen främst utrett är en kombination av geoenergi (bergvärme), solenergi samt återvinning av frånluft.

Ursprungstanken var att styrelsen skulle ha tagit fram ett informationsmaterial att framlägga för en extra föreningsstämma för beslut under hösten 2020 för att vid ett positivt stämmobesked kunna starta projektet november 2020. Det skulle då ha inneburit att vi hade en anläggning i full drift inför vintern 2021/2022. Av en mängd olika skäl har inte detta gått att genomföra.

Under slutet av 2020 har styrelsen tagit del av ett alternativt erbjudande från Stockholm Exergi (vår nuvarande fjärrvärmeleverantör) som i korthet innebär att föreningen genom att teckna en 20-årig avtal om köp av energi kan få ett kraftigt rabatterat energipris. Detta alternativ är också tänkt att kombineras med solenergi.

Under våren 2021 kommer föreningens årsmöte att få ett digert informationsmaterial som beslutsunderlag kring dessa två alternativ.

Oavsett utgången av ett stämmobeslut kommer föreningen under 2021 att genomföra investering i laddmöjligheter för el- och elhybridbilar samt gemensam el/enhetsmätning med undermätning.

Utbyte till LED belysningar har vad gäller trapphusen fortgått enligt plan och är nu i sin helhet genomfört.

### **Utfört underhåll 2020**

Underhåll och reparationer av fasader  
Åtgärder entrépartier (lås och gångjärn, dörrstängare)  
Isolerat entréportar  
Inoljning ekpartier fönster, balkonger, tak  
Målning av trapphus SK10, 14, 16  
Byte till LED belysning SK10, 14, 16  
Bytt och renoverat frånluftsfläktar  
Utbyte av låssystem för lägenhetsdörrar  
Flytt grovtvättutrustning till tvättstuga SK17A  
Ombyggnad f.d. grovtvättstuga SK13C till hobbylokal

### **Kommentarer**

Fortsättning från 2018  
Årlig  
Fortsättning fr 2019  
Enl. plan s.k. stor omfattning  
Enligt flerårig plan – nu komplett  
Enligt flerårig plan – nu komplett  
Enligt flerårig plan – delvis genomförd  
Fortsättning från utbyte skalskydd – nu komplett  
Klart  
Delvis genomförd – helt klar våren 2021

### Kommande underhåll 2021

Inoljning träpartier  
Inoljning trögolv  
Åtgärder entrépartier (lås och gångjärn, dörrstängare)  
Isolera entréportar  
Renovera entréskärmtak  
Utbyte/reparation frånluftsfläktar  
Altandörrar och fönster  
Tak/skydd över altan-/terrassdörrar

### Kommentarer

Enligt plan s.k. liten  
Enligt plan  
Årlig  
Fortsättning  
Enligt plan  
Enligt plan  
Forts. reparations- och underhållsåtgärder  
Förebyggande underhåll

### Kommande projekt 2021

Injustering av radiatorkretsar  
Enhetsmätning EL med undermätning  
Temperaturövervakning lgh  
Laddplatser för el- och elhybridbilar  
Fortsatt energiutredning  
Upprustning yttre miljö  
Målning garagegolv  
Utbyte postboxar

### Kommentarer

En förutsättning inför energiprojekt  
Minskar föreningens totala elkostnader  
Förbättring av inomhusklimat/komfort  
Såväl i garage som gatuplatser – begränsat antal  
Inför beslut  
Framförallt stora gården inkl. lekplats  
Tidigareläggning - utreds  
Utreds

### Framtida underhåll inom 5 år

Utbyte av hissar  
Målning takplåt

Den enskilt största posten inom perioden ca 10 mkr  
Har skjutits fram i flera år p.g.a. gott skick

## Väsentliga beslutade händelser efter räkenskapsårets slut

### Nya avtal

Efter verksamhetsåret har föreningen fr.o.m. 2021-01-01 bytt försäkringsbolag avseende såväl fastighet som bostadsrättstillägg till Brandkontoret AB (via Arreglo försäkringsförmedling) samt fr.o.m. 2021-03-01 bytt till Rangsell AB för miljö- och grovsopor.

### Uppsaidga avtal

Föreningen har per 2021-02-28 sagt upp avtalet med Suez Recycling AB avseende miljö- och grovsopor. Avtalet vad avser den tekniska förvaltningen med Storholmen Förvaltning AB är uppsagt per 2021-03-31

### Avtal

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

BoNea Förvaltning AB  
Storholmen Förvaltning AB (se information ovan)  
Ren standard i Stockholm KB  
Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB  
Lars Lundström Service AB  
Birka Plåtslageri AB  
Suez Recycling AB (se information ovan)  
Stockholm Vatten AB  
Skellefteå Kraft AB  
Ellevio AB  
Stockholm Exergi AB (f.d. AB Fortum Värme)  
Brandkontoret AB (se information ovan)  
Brandkontoret AB (se information ovan)  
Kone AB  
KIWA Inspecta AB)

Ventilation	AB Franska Bukten
Låssystem och nycklar	Samuelsson & Partner AB
	Sickla Låsteknik AB
Passagesystem	Westmere AB
Garageventilation	Swegon AB
TV/Bredband/Telefoni	ComHem AB
Nyttjanderättsavtal – kabelförlängning	Stokab
Gemensamhetsanläggning – sopsugsanläggning	Sickla Udde Samfällighetsförening
Klottersanering	Fasadmetoder AB
Skadedjurssanering	Anticimex AB
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	Brandsäkra Norden AB
Besiktning/kontroll rökgasluckor	Ventisol Brandventilatorer AB
Revision	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 257 (254) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 17 (14) st. överlåtelse.

### 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 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

### Föreningens Ekonomi

2020-04-18 omsattes lån på ca 31 mkr som bands på ett år till 0,59% i ränta. 2020-04-30 omsattes ytterligare lån på ca 30 mkr, även detta bands på ett år med en ränta på 0,59%. Föreningen har ytterligare lån på ca 39 mkr med bunden ränta t o m 2022-07-30 på 0,95% samt lån på 30 miljoner bundet till 2024-11-28 med 0,87% i ränta.

Föreningens likviditet är god. Överlikviditeten har under året varit placerad hos SBAB med en ränta på 0,30%. Föreningen har under året amorterat 1,6 miljoner kronor.

Årsredovisningen har upprättats enligt bokföringsnämndens s.k. K2 regelverket.

Regelverket föreskriver att avskrivningarna på föreningens bokförda värde på byggnaderna skall göras linjärt. Föreningens plan för avskrivningarna sträcker sig över 120 år. Avskrivningarna påverkar resultat negativt men inte likviditeten.

Vi lägger stor vikt vid att föreningens likviditet både på kort och lång sikt är god. Det är den likvida situation som styr storleken på avgiftsuttaget i föreningen.

Utfallet 2020 präglas till stor del av pandemin vilken inneburit som nämnts ovan att inte alla planer för planerat underhåll och annat kunnat genomföras. Kostnaderna har därmed blivit lägre och därtill en mild vinter har inneburit att föreningens resultat är väsentligt bättre än budgeterat.

### Årsavgifter

Styrelsen ser i nuläget ingen anledning att höja årsavgifterna för 2021 och preliminärt inte heller för 2022.



## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	742	742	742	742	742
Nettoomsättning	12 903	12 886	12 881	12 869	12 734
Resultat efter finansiella poster	1 373	793	667	-398	-3 293
Totalt eget kapital	286 495	285 122	284 330	283 663	284 062
Balansomslutning	418 921	420 018	424 929	425 860	427 689
Soliditet	68%	68%	67%	67%	66%
Bokfört värde, byggnader och mark	410 350	413 472	416 595	419 717	422 839
Taxeringsvärde, byggnader och mark	563 268	563 268	433 600	433 600	433 600
Taxeringsvärde, byggnader	269 000	269 000	239 600	239 600	239 600
Låneskuld	129 996	131 612	137 770	139 214	141 012
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	8 851	8 961	9 380	9 479	9 602
Belåningsgrad	23%	23%	32%	32%	33%
Amortering under året	1 616	6 158	1 444	1 798	8 763
Likvida medel	8 264	5 804	7 989	5 863	4 562
Likviditet	281%	168%	266%	159%	143%
Kassaflöde, kr/kvm	440	455	395	345	367
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	166	152	152	152	140

**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	2 994 945	-5 304 010	792 529
Disp. enl. stämmobeslut				792 529	-792 529
Avsättning till underhållsfond			2 461 000	-2 461 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 018 750	2 018 750	
Årets resultat					1 372 947
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 575 000</b>	<b>223 064 000</b>	<b>3 437 195</b>	<b>-4 953 731</b>	<b>1 372 947</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-4 511 481
Avsättning till underhållsfond	-2 461 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	2 018 750
Årets resultat	1 372 947
<b>Summa</b>	<b>-3 580 784</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-3 580 784
<b>Summa</b>	<b>-3 580 784</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 903 364	12 885 752
Övriga rörelseintäkter	3	536 408	943 655
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 439 772</b>	<b>13 829 407</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4	-7 327 970	-8 764 854
Övriga externa kostnader	5	-285 339	-114 502
Personalkostnader och arvoden	6	-342 275	-297 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 122 279	-3 122 279
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 077 863</b>	<b>-12 298 809</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 361 909</b>	<b>1 530 598</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 232	19 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-999 194	-757 513
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-988 962</b>	<b>-738 069</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 372 947</b>	<b>792 529</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 372 947</b>	<b>792 529</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 372 947</b>	<b>792 529</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	410 350 195	413 472 474
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>410 350 195</b>	<b>413 472 474</b>
<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	10	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>410 355 195</b>	<b>413 477 474</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	446 907
Övriga fordringar		135	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	301 807	289 828
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>301 942</b>	<b>736 780</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	8 263 839	5 803 959
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 263 839</b>	<b>5 803 959</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 565 781</b>	<b>6 540 739</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>418 920 976</b>	<b>420 018 213</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		286 639 000	286 639 000
Fond för yttre underhåll		3 437 194	2 994 944
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>290 076 194</b>	<b>289 633 944</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-4 953 731	-5 304 010
Årets resultat		1 372 947	792 529
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 580 784</b>	<b>-4 511 481</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>286 495 410</b>	<b>285 122 463</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	68 502 085	68 802 085
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 502 085</b>	<b>68 802 085</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	61 493 998	62 809 958
Leverantörsskulder		601 833	1 886 677
Skatteskulder		26 154	14 330
Övriga skulder	15	0	124 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 801 496	1 258 439
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>63 923 481</b>	<b>66 093 665</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>418 920 976</b>	<b>420 018 213</b>

## 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

	2020	2019
Årsavgift, bostäder	10 900 008	10 900 005
Hysesintäkter	1 434 306	1 435 664
Övriga debiterade intäkter	569 050	550 083
<b>Summa</b>	<b>12 903 364</b>	<b>12 885 752</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift	20 014	19 604
Pantsättningsavgift	15 040	15 690
Ersättning försäkringsskador	46 500	0
Återvunnen befarad kundförlust, se notering nedan	438 915	0
Övriga intäkter, se notering nedan	15 939	908 361
<b>Summa</b>	<b>536 408</b>	<b>943 655</b>

Återvunnen befarad kundförlust avser kundfaktura ställd till Hagmans Tak vilken i år 2019 reserverades till 50% som befarad kundförlust.

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

	2020	2019
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	718 822	659 759
Periodiskt underhåll, specificering enl. nedan	2 018 750	2 824 857
El	222 780	262 024
Uppvärmning	1 799 218	1 903 439
Vatten och avlopp	297 228	282 342
Avfallshantering, egen samt Sickla Udde Samfällighet	420 248	365 314
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	20 725	74 000
Bevakning och brandskydd	16 005	31 624
Fastighetsförsäkring	152 338	148 011
Bredband/kabeltv/telefoni	335 144	381 681
Porttelefoner och telefoni	67 034	60 257
Fastighetsskötsel	153 848	195 673
Lokalvård	211 200	215 984
Trädgårdsskötsel	147 036	127 312
Teknisk förvaltning	159 616	155 414
Kommunal fastighetsavgift	231 498	223 074
Fastighetsskatt	82 680	82 680
Förbrukningsinventarier/material	22 284	12 498
Föreningsverksamhet	5 936	73 068
Befarade förluster på kundfordringar, se not 3	0	438 915
Administrativ förvaltning	174 862	179 116
Övriga förvaltningskostnader	70 718	67 812
<b>Summa</b>	<b>7 327 970</b>	<b>8 764 854</b>

#### Specificering av löpande underhåll

Inköp material och varor till underhåll/repairation	8 325	38 512
Bostäder	102 588	108 403
Lokaler	0	105
Gemensamma utrymmen	36 985	12 372
Installationer	372 697	292 781
Fastighet utvändigt	80 940	63 240
Markytor	14 239	12 883
Garage och p-plats	3 397	638
Skadegörelse	2 094	0
Försäkringsskador	97 557	130 825
<b>Summa</b>	<b>718 822</b>	<b>659 759</b>

#### Specificering av periodiskt underhåll

Bostäder	0	89 194
Gemensamma utrymmen	406 394	513 576
Installationer, låssystem och nycklar	329 567	1 214 017
Installationer ventilation frånluft och rengöring	18 126	143 017

Installationer trygghet och säkerhet	0	138 323
Installationer energiutredning och brandskydd	706 641	39 832
Huskropp tak	0	95 995
Huskropp fasader	0	129 097
Huskropp dörrar och isolering	0	35 456
Huskropp skärmtak och entréer	0	31 875
Huskropp oljning enl. separat plan	558 022	394 475
<b>Summa</b>	<b>2 018 750</b>	<b>2 824 857</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Extern revisor	33 500	35 375
Avgifter för konsultation och juridiska åtgärder	108 918	26 250
Advokat och rättegångskostnader	115 232	16 000
Hemsidor / Bokningssystem	26 754	33 955
Övriga externa kostnader	935	2 922
<b>Summa</b>	<b>285 339</b>	<b>114 502</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	220 000	219 998
Valberedning	15 000	15 000
Övriga arvoden förtroendevald, låsprojekt	25 000	0
Ersättning, hemsida	0	900
Bilersättningar	583	1 183
Sociala avgifter	81 692	60 093
<b>Summa</b>	<b>342 275</b>	<b>297 174</b>

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från placeringar	9 927	19 250
Övriga ränteintäkter	305	194
<b>Summa</b>	<b>10 232</b>	<b>19 444</b>

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader, fastighetslån	999 194	757 513
<b>Summa</b>	<b>999 194</b>	<b>757 513</b>



### Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	346 881 000	346 881 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>346 881 000</b>	<b>346 881 000</b>
Ingående avskrivningar	-28 408 526	-25 286 247
Årets avskrivningar	-3 122 279	-3 122 279
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 530 805</b>	<b>-28 408 526</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>315 350 195</b>	<b>318 472 474</b>
Taxeringsvärden byggnader	269 000 000	269 000 000
Taxeringsvärden mark	294 268 000	294 268 000
<b>Summa</b>	<b>563 268 000</b>	<b>563 268 000</b>
Bokfört värde byggnader	315 350 195	318 472 474
Bokfört värde mark	95 000 000	95 000 000
<b>Summa</b>	<b>410 350 195</b>	<b>413 472 474</b>

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Insats SBC	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	155 676	152 338
Fortnox	1 324	1 324
Securitas	16 635	16 005
ComHem	107 036	107 031
Bostadsrätterna	0	9 010
Snörenhållning	5 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 136	4 120
<b>Summa</b>	<b>301 807</b>	<b>289 828</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	3 768 402	3 118 449
SBAB, placeringskonto	4 495 437	2 685 510
<b>Summa</b>	<b>8 263 839</b>	<b>5 803 959</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek, -397	0,59%	2021-04-30	31 122 244	315 960
Stadshypotek, -840	0,59%	2021-04-30	22 518 754	0
Stadshypotek, -842	0,59%	2021-04-30	7 553 000	0
Stadshypotek, -737	0,95%	2022-07-30	6 050 085	0
Stadshypotek, -740	0,95%	2022-07-30	32 755 000	300 000
Stadshypotek, -348	0,87%	2024-12-01	4 167 000	0
Stadshypotek, -346	0,87%	2024-12-01	25 830 000	0
<b>Summa</b>			<b>129 996 083</b>	<b>615 960</b>

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 68 502 085 (68 802 085) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 61 493 998 (62 809 958) kronor. På balansdagen utgör 615 960 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 1 615 916 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 126 916 283 (128 532 243) kronor.

### Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020	2019
Uttaga fastighetsinteckningar	155 500 000	155 500 000
<b>Summa</b>	<b>155 500 000</b>	<b>155 500 000</b>

### Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	0	64 168
Sociala avgifter	0	60 093
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>124 261</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsinsbetalningar	12 627	0
Arvoden förtroendevalda	235 000	0
Sociala avgifter	73 837	0
Extern revisor	30 000	30 000
Räntekostnad	150 727	138 220
Förutbetalda hyror och avgifter	1 003 118	1 055 933
Övriga upplupna kostnader, se notering nedan	296 187	34 286
<b>Summa</b>	<b>1 801 496</b>	<b>1 258 439</b>

Av övriga upplupna kostnader år 2020 avser 204 141 kr energiutredning.

### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Perdahl  
Ordförande

Ingrid Löfdahl

Mårten Dahl

Per A Nilsson

Ulf Hartell Borgstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2021-02-25 14:37:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF HAMMARBY SJÖ 1 769606-2665 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2021-02-24 17:48:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN PERDAHL

Datum

Jan Perdahl

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2021-02-23 17:18:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Arvid Nilsson

Datum

Per Nilsson

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2021-02-24 15:22:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mårten Dahl

Datum

Mårten Dahl

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2021-02-23 17:33:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ingrid Margit Kristina Löfdahl

Datum

Ingrid Löfdahl

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF HARTELL  
BORGSTRAND

Ulf Hartell Borgstrand

2021-02-23 13:13:43 UTC

---

Datum

Leveranskanal: E-post