

Årsredovisning

för

Brf Hammarby Ekbacke

769607-6343

Räkenskapsåret

2019

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "SP", and "EO".

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

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

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

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

Upplupna intäkter

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

Upplupna kostnader

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

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

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

Upplåtelseavtal

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

Årsavgift

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

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Handwritten signatures and initials:
Melbuis
at EO SL

Styrelsen för Brf Hammarby Ekbacke, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades den 2001-10-15.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-12.

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2017-08-03.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Tjärnen 1 av Stockholms stad under 2001. Fastighetens värdeår är 2002. Föreningen äger fastighetens mark samt viss mark runtom så som trottoaren utanför port 87 och 91 samt p-platser på gatan.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 5 till 6 våningar med totalt 60 bostadsrätter.

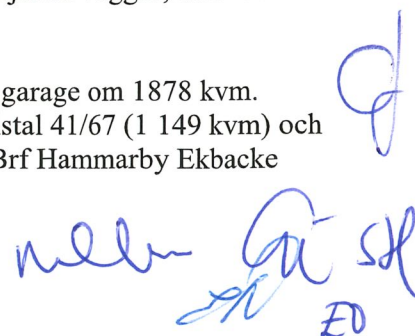
Lägenhetsfördelning:

6	st	1,5 rum och kök
8	st	2 rum och kök
4	st	2,5 rum och kök
34	st	3 rum och kök
7	st	4 rum och kök
1	st	5 rum och kök

I byggnaderna finns gemensamhetslokaler för medlemmarna i form av tvättstuga, bastu och övernattningslägenhet.

Den byggnadsteknik som använts till vår fasad är tungstomme med puts dvs den består av betongblock med cellplast och lättklinker täckt av puts med färg. Samtliga lägenhetsavskiljande väggar, hiss- och trapphusväggar samt valv är platsgjutna.

Byggnadernas totala yta är 7 015 kvm fördelat på boytan om 5 137 kvm och garage om 1878 kvm. Garaget Tjärnen ga:1 ägs gemensamt av Brf Hammarby Ekbacke, med andelstal 41/67 (1 149 kvm) och Brf Hammarby Kanal med andelstal 26/67 (729 kvm). Garaget förvaltas av Brf Hammarby Ekbacke



genom delägarförvaltning. Föreningen förfogar över 33 p-platser på det nedre planet och 2 p-platser på det övre planet, 3 p-platser för MC samt 6 p-platser på gatan.

Fastighetens taxeringsvärde är 194 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 92 000 000 kr och markvärdet är 102 000 000 kr. Garagets taxeringsvärde är 6 200 000 kr.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 377 kr per lägenhet, dock högst 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Byggnadernas uppvärmning sker via fjärrvärme.

Föreningen är medlem i Sickla Udde samfällighetsförening, vilken förvaltar sopsugsanläggningen Havet ga:1. Föreningens andel är 4,86 %.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige i Stockholm. Försäkringen omfattar även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Från januari 2020 är föreningen försäkrad via Brandkontoret.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 30 kr per kvm och år, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel

Föreningen har avtal med Fastighetsägarna Service gällande löpande teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Föreningen har även avtal med dem om teknisk förvaltning på avrop, vilket innebär att föreningen har en dedikerad förvaltare med kännedom om fastigheten, som styrelsen vid behov kan kontakta. Enklare rådgivning ingår i avtalet men vid större utredningar eller projekt debiteras föreningen per timme enligt prislista. I avtalet om avrop ingår även en årlig fastighetssyn där fastigheten besiktigas enligt underhållsplanen och resultatet från genomgången protokollförs.

Vidare har föreningen serviceavtal med Fastighetsägarna Service gällande garagefläkt och maskinpark i tvättstugan samt systematiskt brandskydd.

Felanmälan sker direkt av medlem till Fastighetsägarna Service via telefon eller mail. De utför även privata arbeten åt föreningens medlemmar vilket faktureras direkt till den som gjort en beställning till exempel vid fel på vitvaror, stopp i avlopp eller droppande kranar.

Föreningen har serviceavtal med Schneider Electrics gällande underhåll av dataundercentralen (DUC) och firma IMA gällande årlig service av evakueringspumparna.

Föreningen har bredband från Via Europa (stadsnätet). Medlemmarna kan själva välja mellan olika leverantörer. Föreningen har avtal med ComHem gällande basutbud för TV samt avtal för kollektivt bredband via Bredbandsson.

Fastum AB ansvarar för den ekonomiska förvaltningen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "melbue", "ED", "SK", and "R".

Föreningsfrågor

Antal medlemslägenheter i föreningen är 60 st.

Samtliga bostäder var vid årets slut upplåtna. Under året har 6 (7) överlåtelser skett.

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2019 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Ledamöter	Eva Nilsson	ordförande
	Gisela Blomquist	vice ordförande
	Susanne Holmberg	kassör
	Elisabeth Ollesdotter	sekreterare
	Gunvor Johansson	ledamot
	Roberto Dada Serrano	ledamot

Suppleant Erik Pettersson

Styrelsen har under året haft 23 protokollförda möten, varav 14 per capsulam.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige i Stockholm.

Revisor

Jenny Qvist
Parsells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Fredrik Svensson sammankallande
Johan Wisén

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Hammarby Ekbacke och Brf Hammarby Kanal har tecknat ett nytt avtal anpassat efter dagens behov gällande samarbete och underhåll av vårt gemensamma garage, Tjärnen ga:1.

Garagets ventilation regleras via en värmeväxlare, ett FTX-aggregat. Aggregatet har moderniserats av Schneider Electrics under året. Detta innebär en förbättring av aggregatets funktion genom att ventilationen regleras utifrån halten av koldioxid eller fukt i garaget. De gjorde även en tilläggsprogrammering som förhindrar att temperaturen går runder 15°C.

Garageportens motorspel har bytts ut efter ett haveri.

Firma Storstadens Lås har möjliggjort för dem som hyr garageplats att öppna porten med fjärrkontroll.

Handwritten signatures and initials:
EO
SH

Timblads måleri har, i enlighet med styrelsens underhållsplan, oljat samtliga träöverläggare. De har även renskrapat och oljat 87:ans och 91:ans portar mot gården samt bänkarna på gården. Träpartier och portar ska kontinuerligt underhållas med olja, träets aktuella kondition avgör tidsintervallet.

Efter flera inbrott i 89:ans källarkontor förstärkte firma Trygga Hem samtliga portar med en klack av rostfritt stål. Den rostfria klacken passar väl ihop med portarnas handtag. Samtidigt förstärktes även dörren in mot källar- och tvättstugeplanet i 89:an med plåt av rostfritt stål. I två av portarna upptäcktes att slutblecken var slitna och dessa byttes ut mot elektriskt slutbleck för att ytterligare förstärka portarna.

Firma Solna högtrycksspolning genomförde stamspolning av samtliga stammar och vattenlås från kök och badrum. De lämnade ett utförligt protokoll som bland annat specificerade sådant som inte får förekomma i våra lägenheter till exempel tejpade rör i kök. Protokollat innehåller också information om sådant som inte kan åtgärdas, men är bra för berörd medlem att känna till, såsom var det finns långa rördragningar från kök eller badrum till gemensamma stammar. Styrelsen har informerat berörda medlemmar och Forsmans VVS har gjort nödvändiga åtgärder, på medlems bekostnad, under 2020.

Firma Forsmans VVS har påbörjat en värmeinjustering tillsammans med firma Space VVS. De har bytt ut samtliga radiatorventiler samt termostatar. I samband med arbetet kontrollerade de alla lägenheters ballofixer (en ventil, i form av en kran eller spak, för att kunna stänga av vatten i en lägenhet) och fann att relativt många var trasiga. Ballofixer är medlemmens ansvar men det är angeläget att de fungerar så att alla själva, vid behov, kan stänga av vattnet i sin lägenhet. Forsmans har under 2020 bytt ut de trasiga ballofixerna på medlemmarnas egen bekostnad. I vissa lägenheter fungerar den vattenburna komfortvärmens i badrumsgolven dåligt eller inte alls. Utredning av kalla badrumsgolv ingår i Forsmans uppdrag.

Byte av pumpar och tillhörande styrsystem på övre garageplanet har genomförts efter ett omfattande haveri. Dessa pumpar tar hand om avfallsvatten från gästlägenhet, tvättstugan, bastu och tillhörande toaletter. Då reservdelar till styrsystemet inte längre tillverkas har ett nytt digitalt styrsystem med tillhörande tryckgivare installerats. Elinstallationen och mekaniska delar har setts över och rustats.

De bägge futonerna, bäddsofforna, i gästlägenheten har fått ny mekanik. Futonerna kunde inte användas såsom det är tänkt till följd av att man hanterat dem oaktsamt. Någon har med stor kraft bánt sönder mekaniken när hen fällt upp eller ned ryggstöden.

Många, både barn och vuxna, har deltagit i våra två städdagar. Som vanligt blev mycket gjort.

Trädgård

Jacksons trädvård har beskurit de sex största avenbokskuberna samt träden på gården. Fr.o.m. 2020 beskär kommunen samtliga gatuträd, även våra, för att få en enhetlig gatubild.

Firma LKLT har lagt om plattor på gården som kommit i olag samt plattor som sjunkit utanför port 91 och 93. LKLT har även justerat skyddsställningarna runt gatuträden på vår del av trottoaren.

Gården har fått en ny sandlåda med nät och fräsch sand.

Underhållsplan

År 2017 förbättrade och utökade Fastighetsägarna Service föreningens underhållsplan så att den nu sträcker sig 50 år fram i tiden. Planen är en grov uppskattning av när ungefär i tiden underhållet beräknas genomföras. Under de närmaste åren är planen mer detaljerad men kostnaderna är en ungefärlig uppskattning. Vid styrelsens arbete med den årliga budgeten är underhållsplanen ett viktigt underlag. Nedan följer en sammanfattning av de väsentligaste delarna av underhållsplanen för de närmaste åren. Planen uppdateras årligen och ligger till grund för styrelsens arbete.

Handwritten notes in blue ink:
ED
SK
20

Planerat underhåll

Uppsk. kostnad i kr

2019

Renskrapning och oljning av 87:ans och 91:ans portar mot innergården	40 000
Oljning av träpanel och balkongöverliggare	50 000
Spolning av spillvattenstammar	50 000
Lägga om plattor på gården	20 000
Byte av termostatventiler och injustering av komfortvärme i badrum	150 000

2020

Injustering efter byte av termostatventiler och injustering av komfortvärme i badrum	150 000
Underhållsplan garaget inkl. provtagning status bärande delar och golv	110 000
Byte av armaturer i garaget	290 000
Diverse mindre åtgärder	100 000

2021

Rensning av kanaler	15 000
Vitvaror gästlägenheten	30 000
Justering av kalkstensplattor uteplatser	40 000

2022-2026

Omläggning av plattor på gården närmast fasaderna	100 000
Renovering av fasaden	900 000
Målning soprum	25 000
Oljning av garageport	15 000
Spolning av dräneringsstammar	50 000
Målning, golvslipning gästlägenheten	100 000

Styrelsen

Det har funnits behov av att tydliggöra gränsdragningen mellan föreningens och medlemmarnas ansvar gällande trall på de terrasser som har trall till skydd för underliggande plåttak. Styrelsen har fattat beslut att föreningen står för kostnaden i samband med utbyte av uttjänt trall och att medlemmen har ansvar att på egen bekostnad underhålla trallen.

Tre nyhetsbrev har under året skickats ut till föreningens medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 730	4 814	4 644	4 646	4 660
Resultat efter finansiella poster	-841	-472	-417	-311	-423
Soliditet (%)	75	75	74	74	73
Årets resultat exkl. avskrivningar	731	1 087	1 121	1 224	1 113
Fastighetslån/kvm (kr)	8 136	8 473	8 667	8 959	9 057
Årsavgifter/kvm (kr)	756	756	756	756	756

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "FO" and "SK".

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 697 000	90 014 000	1 914 274	-2 516 498	-472 333	129 636 443
Disposition av föregående års resultat:			233 931	-706 264	472 333	0
Årets resultat					-841 233	-841 233
Belopp vid årets utgång	40 697 000	90 014 000	2 148 205	-3 222 762	-841 233	128 795 210

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 222 762
årets förlust	-841 233
	-4 063 995

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	604 000
i ny räkning överföres	-4 667 995
	-4 063 995

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

Handwritten notes and signatures:
någon
J
a-sh ED
ed

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 730 148	4 814 376
Övriga rörelseintäkter	3	85 626	65 109
Summa rörelseintäkter		4 815 774	4 879 485
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 033 197	-2 573 914
Övriga externa kostnader	5	-342 917	-313 624
Personalkostnader	6	-120 413	-91 254
Avskrivningar	7, 8, 9,		
	10	-1 572 173	-1 559 651
Summa rörelsekostnader		-5 068 700	-4 538 443
Rörelseresultat		-252 926	341 042
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 502	3 759
Räntekostnader och liknande resultatposter		-589 809	-817 134
Summa finansiella poster		-588 307	-813 375
Resultat efter finansiella poster		-841 233	-472 333
Årets resultat		-841 233	-472 333

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8	169 440 688	170 971 064
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	15 708	20 942
Inventarier, verktyg och installationer	10	303 402	339 965
Summa materiella anläggningstillgångar		169 759 798	171 331 971

Summa anläggningstillgångar

169 759 798

171 331 971

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 000	16 107
Övriga fordringar	11	834 209	1 320 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	152 122	238 004
Summa kortfristiga fordringar		1 001 331	1 574 977

Kassa och bank

Kassa och bank		622 707	1 068 575
Summa kassa och bank		622 707	1 068 575
Summa omsättningstillgångar		1 624 038	2 643 552

SUMMA TILLGÅNGAR

171 383 836

173 975 523

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 711 000	130 711 000
Fond för yttre underhåll		2 148 205	1 914 274
Summa bundet eget kapital		132 859 205	132 625 274
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 222 762	-2 516 498
Årets resultat		-841 233	-472 333
Summa fritt eget kapital		-4 063 995	-2 988 831
Summa eget kapital		128 795 210	129 636 443
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	41 418 181	43 023 985
Summa långfristiga skulder		41 418 181	43 023 985
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	375 000	500 000
Leverantörsskulder		209 703	240 056
Skatteskulder		20 988	6 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	564 754	568 569
Summa kortfristiga skulder		1 170 445	1 315 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 383 836	173 975 523

meddelat ED
AK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 882 720	3 882 720
Samfällighetsavgift *	182 308	275 056
P-plats och garage	671 120	673 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-plats och garage	-24 000	-20 000
Hyra förråd	18 000	18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, förråd	0	-15 000
	4 730 148	4 814 376

* Samfällighetsavgift 2018 avser 2017-2018

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Nyckel/tagg/fjärrkontroll	33 450	13 680
Övernattnings-/gästlägenhet	47 700	44 300
Avgift andrahandsupplåtelse	4 480	7 133
Öres- och kronutjämning	-4	-4
	85 626	65 109

Handwritten signature and initials in blue ink, including "EO" and "A" with a flourish.

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	88 475	91 301
Trädgårdsskötsel bas	37 625	36 425
Trädgårdsskötsel extradeb. *	35 000	35 000
Städkostnader	152 000	145 125
Hyra av entrémattor	14 392	16 448
Snöröjning/sandning	84 920	80 777
Serviceavtal	17 714	19 977
Hisskostnader	81 394	70 594
Besiktningsskostnader	3 125	3 871
Gemensamhetsanläggning	102 109	96 558
Reparationer	328 185	320 777
Trädgård och utemiljö	21 655	38 908
Planerat underhåll	743 787	370 069
Fastighetsel	195 719	157 493
Uppvärmning	796 011	808 972
Vatten och avlopp	108 485	91 471
Avfallshantering	70 765	71 282
Försäkringskostnader	60 844	53 279
Försäkringsersättningar	-73 030	-67 435
Systematiskt brandskyddsarbete	14 008	7 945
Kabel-tv	29 904	29 408
Bredband	72 468	72 468
Trivselåtgärder	5 999	5 999
Förbrukningsinventarier	20 632	12 183
Förbrukningsmaterial	21 011	5 019
	3 033 197	2 573 914

* Offertter har tagits in och beslut har fattats i styrelsen exklusive berörd medlem att ge uppdraget till medlemmen då hen erbjöd det otvetydigt lägsta priset för att utföra tjänsten.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetskatt	37 940	24 557
Fastighetsavgift	82 620	80 220
Hemsida	4 364	2 760
Porto	4 112	4 520
Telefoni	14 079	12 128
Föreningsgemensamma kostnader	5 584	1 824
Revisionsarvode	12 475	11 375
Ekonomisk förvaltning	98 437	100 438
Bankkostnader	3 550	3 250
Energideklaration	0	18 750
Juridisk konsultation	53 100	30 925
Medlems-/föreningsavgifter	10 002	9 342
Gåvor	960	2 280
Bredband (föreningens eget)	7 064	3 750
Övriga poster	8 630	7 506
	342 917	313 625

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	93 000	91 000
Sociala avgifter	27 413	26 561
Korrigerig av äldre uppl. arvode	0	-26 307
	120 413	91 254

Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	137 600 000	137 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 600 000	137 600 000
Ingående avskrivningar	-11 659 128	-10 141 768
Årets avskrivningar	-1 517 360	-1 517 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 176 488	-11 659 128
Utgående redovisat värde	124 423 512	125 940 872
Taxeringsvärden byggnader	92 000 000	81 000 000
Taxeringsvärden mark	102 000 000	70 000 000
	194 000 000	151 000 000
Bokfört värde mark	44 900 000	44 900 000
	44 900 000	44 900 000

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	208 288	208 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 288	208 288
Ingående avskrivningar	-78 096	-65 080
Årets avskrivningar	-13 016	-13 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 112	-78 096
Utgående redovisat värde	117 176	130 192

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	52 345	52 345
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 345	52 345
Ingående avskrivningar	-31 404	-26 170
Årets avskrivningar	-5 234	-5 234
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 638	-31 404
Utgående redovisat värde	15 707	20 941

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	365 633	65 091
Inköp	0	300 542
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	365 633	365 633
Ingående avskrivningar	-25 668	-1 627
Årets avskrivningar	-36 563	-24 041
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 231	-25 668
Utgående redovisat värde	303 402	339 965

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	3 810	10 395
Avräkningskonto förvaltare	830 399	1 310 471
	834 209	1 320 866

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastum AB	26 656	25 719
Fastighetsägarna Sthlm	7 267	7 240
Gjensidige Forsikring	5 531	0
Com Hem	7 659	7 474
Bredbandsson	6 039	6 039
Schneider Electric Build.	1 018	1 021
Veckholms Plåtslageri	6 250	6 250
BRF NET	1 950	1 760
Upplupen intäkt gemensamhetsanläggning	89 752	182 500
	152 122	238 003

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB *	0,50	2020-01-30	13 001 196	14 107 000
Stadshypotek AB **	1,30	2020-03-30	12 760 018	13 260 018
Stadshypotek AB ***	0,92	2024-06-03	16 031 967	16 156 967
			41 793 181	43 523 985
Kortfristig del av långfr. skuld			375 000	500 000

* Nytt lån per 2020-01-30 uppgår till 12 001 196 kr med räntan 0,82%. Bundet till 2025-01-30, amortering 125 tkr per år.

** Nytt lån per 2020-03-30 uppgår till 12 760 018 kr med räntan 0,80%. Bundet till 2021-03-30, amorteringsfritt.

*** Amortering 250 tkr per år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	11 544	54 802
Revision	12 000	11 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	170 447	145 291
Förutbetalda avgifter och hyror	370 763	357 476
	564 754	568 569

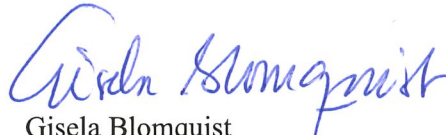
Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
	52 000 000	52 000 000

Stockholm 25/3 - 2020



Eva Nilsson
Ordförande



Gisela Blomquist
ledamot



Elisabeth Ollesdotter
ledamot



Susanne Holmberg
ledamot



Gunvor Johansson
ledamot




Roberto Dada Serrano
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/4 - 20

Parsells Revisionsbyrå AB



Jenny Qvist
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hammarby Ekbacke

Org.nr 769607-6343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hammarby Ekbacke för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 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 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, förfälskning,

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 eventuella 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 Brf Hammarby Ekbacke för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *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 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.

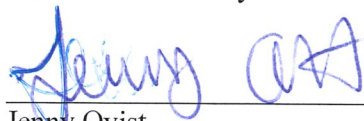
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmetod 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 revisionsmetod 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 22/4 2020

Parsells Revisionsbyrå AB



Jenny Qvist

Auktoriserad revisor