

Årsredovisning
för
Brf Hammarby Sjö 1

769606-2665

Räkenskapsåret

2018



4
mi ke
W de PV

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@hammarby.sjo.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and 'MM'.

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Hammarby Sjö 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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, Stockholms kommun. Föreningens gatuaadresser Sickla Kanalgata 10, 12, 14, 16, 13A, 13B, 13C, 15, 17A, 17B, 17C, 19A samt 19B, 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. 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	2019
Karin Rudebeck	Ledamot	2020
Marie Hartell	Ledamot	2019
Per Nilsson	Ledamot	2020
Peder Weitoft	Ledamot	2019
Love Syding	Suppleant	2019
Marie Kumlin	Suppleant/sekreterare	t o m 2018-03-22
Anna Magnusson	Suppleant	2019
Mårten Dahl	Suppleant	2019
Jörgen Falk	Suppleant	2019

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 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

Lars Hedberg - sammankallande
Marianne Persson
Madeleine Bagge (har under hösten 2018 valt att lämna sitt uppdrag)

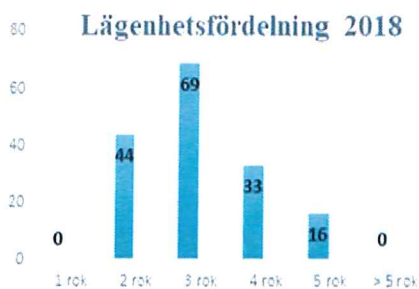
Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Den tekniska förvaltningen har t.o.m. 2018-03-31 skötts av Rubin Facilitetsservice AB och fr.o.m. 2018-04-01 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 bastu/relaxavdelning, föreningslokal, tvättstugor samt gästlägenhet. Föreningen har 52 garageplatser, 4 MC-platser och 20 parkeringsplatser utomhus.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-03-22. 36 medlemmar var närvarande (varav 6 via fullmakt) och 36 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har föreningen haft årsmöte 2018-03-22 samt två informationsmöten 2018-10-02 respektive 2018-12-06. Medlemmarna har tillsänts fem informationsbrev. Dessutom genomfördes en städdag 2018-05-15 med god upplutning.

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 ett tillfälle i november 2018 närvarat under del av styrelsemötet. Förutom deltagandet vid styrelsemötet 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.

Föreningen har informerat sina medlemmar om innebörden i den nya lagstiftningen och har anpassat rutiner och processer till densamma. Arbetet är omfattande och inleddes våren 2018. Under 2019 arbetar föreningen med ytterligare finslipningar för att säkerställa att vi i alla delar uppfyller lagens mening.

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

Utifrån föregående års genomförda fasadbesiktning har föreningen under året genomfört omfattande reparations- och underhållsarbeten för att åtgärda brister på fasader, fönster- och dörranslutningar, fönsterbleck, droppnäsor på stuprör, balkongtak, etc. Arbetet har under året genomförts i två etapper och kommer i sin helhet att slutföras under vintern/våren 2019.

Ekpartier fönster, balkongdörrar och burspråkstak

Föreningen har ett program för hur och när våra ekpartier skall inoljas för att i möjligaste mån undvika sprickbildning och andra skador. Under året har en s.k. stor inoljning utförts. Utöver själva inoljningen byttes samtliga dammlister. Under året har också stora ansträngningar gjorts för att justera sneda och kävande altandörrar/fönster.

Målningsarbeten

Föreningen genomför målning av trapphusen enligt en flerårig plan. Under året har trapphusen på adresserna Sickla Kanalgata 13A, 13C respektive 15 ommålats. Samtliga trapphus kommer att vara ommålade under 2020.

Trädgård/Utemiljö

Häckar och buskar har beskurits, matjord har påförts rabatter och träd på innergården. En ny sandlåda har byggts på innergården då den tidigare efter besiktning dömts ut. Förvaringslådor för leksaker har införskaffats i enlighet med motion på föregående årsstämma.

Ventilation

Under året har, förutom akuta reparationer, ett planerat utbyte av våra 32 frånluftsfläktar påbörjats.

Energieffektivisering/Miljösatsningar

Under året har föreningen genomfört en energiutredning, som en fortsättning på den energibesiktning som genomfördes 2017. Energiutredningen syftar till att utreda och belysa möjliga åtgärder för energibesparing/energieffektivisering – antingen i form av investeringar i nya och smartare energilösningar (såsom energi via bergvärme och solpaneler samt återvinning frånluft) eller i form av effektivisering av nuvarande system. Kontakter har etablerats med leverantörer inom olika teknikområden i kunskapsinhämtande syfte (bl.a. inom området laddning för elbilar). Föreningen har också deltagit i Sjöstadsföreningens anordnade träffar kring energiprojekt.

En enkätundersökning genomfördes för att utröna intresset för laddstationer för elhybridbilar/elbilar i vårt garage och utebilplatser. Intresset visade sig vara ringa varför föreningen valt att prioritera ned dessa aktiviteter dock utan att för den skull förkasta frågan.

Utbyte till LED belysningar har fortgått enligt plan och kommer i sin helhet att vara genomfört 2020/2021. Värmeanläggningarna i undercentralerna har isolerats.

Utfört underhåll

Arbete	År	Kommentarer
Underhåll och reparationer av fasader	2018	Efter fasadbesiktning 2017
Åtgärder altandörrar och fönster	2018	Efter kartläggning 2017
Inoljning ekpartier fönster, balkonger, tak	2018	Även byte dammlister
Målning av trapphus SK13A, 13C, 15	2018	Enligt flerårig plan
Byte till LED belysning SK13A, 13C, 15	2018	Enligt flerårig plan
Isolerat värmeanläggning i undercentraler	2018	
Bytt och renoverat frånluftsfläktar	2018	Enligt flerårig plan
Underhåll 2019		
Reparation av fasadskador	2019	Fortsättning
Entrépartier	2019	Renovering skärmtak
Inoljning träpartier	2019	Enligt plan
Inoljning trägol	2019	
Ommålning trapphus	2019	Forts. enligt plan tre trapphus
Byte till LED-belysning i trapphus	2019	Även källargångar och garage
Frånluftsfläktar	2019	Fortsättning enligt plan
Slipning/putsning/reparation marmorgolv	2019	Entréer/trapphus – pilottest
Ombyggnad grovtvättstuga till hobbylokal	2019	Nuv. grovtvättutrustning flyttas till 17A
Framtida underhåll inom 5år		
Byte av entrédörrar	2022	Den enskilt största posten inom perioden

Väsentliga beslutade händelser efter räkenskapsårets slut

Arbete	År	Kommentarer
Fördjupad energitutredning	2019	Beslut om investeringar <i>kan</i> tas under 2019
Uppgradering cykelrum	2019	Effektivisering av cykelförvaring - pilottest

Nya avtal.

Föreningen har fr.o.m. 2018-04-01 valt att teckna avtal med en ny förvaltningsentreprenör – Storholmen Förvaltning AB samt bytt återvinningsbolag till Suez Recycling AB fr.o.m. 2018-03-01.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	BoNea Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Rubin Facilitetsservice AB (t.o.m. 2018-03-31)
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB (fr.o.m. 2018-04-01)
Lokalvård	Ren standard i Stockholm KB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Trädgård och snöskottning	Lars Lundström Service AB
Taskottning	Birka Plåtslageri AB
Grovsopor	Stena Recycling AB (t.o.m. 2018-02-28)
Grovsopor	Suez Recycling AB (fr.o.m. 2018-03-01)
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten AB
Elektricitet	Skellefteå Kraft AB
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Försäkring Fastighet	Vardia Försäkring AB
Försäkring bostadsrättstillägg	Vardia Försäkring AB

Hiss tillsyn/service	Kone AB
Hissbesiktning	HSAB
Ventilation	AB Franska Bukten
Låssystem och nycklar	Sickla Låsteknik AB
Passagesystem	Westmere AB
Garageventilation	Swegon AB
TV/Bredband/Telefoni	Com Hem AB
Nyttjanderättsavtal – kabelförlängning	Stokab
Gemensamhetsanläggning – sopsugsanläggning	Sickla Udde Samfällighetsförening
Revision	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 256 (257) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 15 (13) st. överlåtelser.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Föreningens Ekonomi

2018-04-18 omsattes ett lån på ca 32 mkr till Stibor 1 år med räntesats 0,4 %. 2018-04-30 omsattes ytterligare ett lån på ca 32 mkr, även detta till Stibor 1 år och räntesats 0,4 %. Vidare sattes i november i räkenskapsåret ett lån på ca 36 mkr om till Stibor 1 år med räntesats 0,41 %. I samband med att detta lån omsattes amorterades 1 mkr. 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 1 444 tkr. Amorteringarna påverkar föreningens 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.

2018 års positiva resultat kommer sig av lägre värme- och elkostnader, något lägre räntekostnad samt att en del åtgärder i underhållsplanen senarelagts eller genomförts till lägre kostnad än beräknat.

Årsavgifter

Styrelsen ser i nuläget ingen anledning att höja årsavgifterna för 2019.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	742	742	742	742	733
Nettoomsättning	12 881	12 869	12 734	12 845	12 749
Resultat efter finansiella poster	667	-398	-3 293	-90	-3 519
Totalt eget kapital	284 330	283 663	284 062	287 355	287 444
Balansomslutning	424 929	425 860	427 689	440 515	433 568
Soliditet	67%	67%	66%	65%	66%
Bokfört värde, byggnader och mark	416 595	419 717	422 839	425 961	429 084
Taxeringsvärde, byggnader och mark	433 600	433 600	433 600	375 474	375 474
Taxeringsvärde, byggnader	239 600	239 600	239 600	229 474	229 474
Låneskuld	137 770	139 214	141 012	149 755	142 547
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	9 380	9 479	9 602	10 196	9 706
Belåningsgrad	32%	32%	33%	40%	38%
Amortering under året	1 444	1 798	8 763	602	-
Likvida medel	7 989	5 863	4 562	14 401	3 218
Likviditet	266%	159%	143%	365%	96%
Kassaflöde, kr/kvm	395	345	367	755	neg.
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	152	152	140	65	25

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

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	3 385 248	-5 962 745	-398 291
Disp. enl. stämmobeslut				-398 291	398 291
Avsättning till underhållsfond			2 249 000	-2 249 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 063 446	2 063 446	
Årets resultat					666 722
Belopp vid årets utgång	63 575 000	223 064 000	3 570 802	-6 546 590	666 722

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-6 361 036
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 249 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	2 063 446
Årets resultat	666 722
Summa	-5 879 868

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-5 879 868
Summa	-5 879 868

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

Sf
MH
10/10/20

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 880 753	12 869 065
Övriga rörelseintäkter	3	115 849	28 128
Summa rörelseintäkter		12 996 602	12 897 193
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-7 640 171	-8 083 131
Övriga externa kostnader	5	-125 731	-62 096
Personalkostnader och arvoden	6	-308 050	-309 412
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 122 279	-3 122 279
Summa rörelsekostnader		-11 196 231	-11 576 918
Rörelseresultat		1 800 371	1 320 275
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 238	13 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 149 887	-1 732 284
Summa finansiella poster		-1 133 649	-1 718 566
Resultat efter finansiella poster		666 722	-398 291
Resultat före skatt		666 722	-398 291
Årets resultat		666 722	-398 291

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	416 594 753	419 717 032
Summa materiella anläggningstillgångar		416 594 753	419 717 032
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		416 599 753	419 722 032
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 597	0
Övriga fordringar		50	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	334 130	274 988
Summa kortfristiga fordringar		339 777	274 989
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	7 989 472	5 862 909
Summa kassa och bank		7 989 472	5 862 909
Summa omsättningstillgångar		8 329 249	6 137 898
SUMMA TILLGÅNGAR		424 929 002	425 859 930

S
M
K
K
K

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		286 639 000	286 639 000
Fond för yttre underhåll		3 570 802	3 385 248
Summa bundet eget kapital		290 209 802	290 024 248
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 546 590	-5 962 745
Årets resultat		666 722	-398 291
Summa fritt eget kapital		-5 879 868	-6 361 036
Summa eget kapital		284 329 934	283 663 212
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	137 470 023	138 339 559
Summa långfristiga skulder		137 470 023	138 339 559
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	300 000	873 952
Leverantörsskulder		940 001	1 455 247
Skatteskulder		24 397	24 561
Övriga skulder	13	129 918	132 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 734 729	1 370 571
Summa kortfristiga skulder		3 129 045	3 857 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		424 929 002	425 859 930

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 22% 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

	2018	2017
Årsavgift, bostäder	10 900 005	10 900 005
Hysesintäkter	1 980 748	1 969 060
Summa	12 880 753	12 869 065

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgift	9 062	13 414
Pantförskrivningsavgift	14 693	14 714
Ersättning försäkringsskador	92 094	0
Summa	115 849	28 128

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	817 599	745 857
Periodiskt underhåll, specificering enl. nedan	2 063 446	2 381 019
El	245 589	267 030
Uppvärmning	1 946 745	2 198 323
Vatten och avlopp	278 227	281 440
Avfallshantering, egen samt Sickla Udde Samfällighet	366 556	348 267
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	67 375	64 575
Bevakning och brandskydd	7 253	52 405
Fastighetsförsäkring	136 604	134 584
Bredband/kabeltv/telefoni	428 195	428 165
Porttelefoner och telefoni	60 900	65 919
Fastighetsskötsel	156 684	133 709
Lokalvård	241 650	274 920
Trädgårdsskötsel	105 000	114 188
Teknisk förvaltning	118 494	0
Kommunal fastighetsavgift	216 594	213 030
Fastighetsskatt	76 000	76 000
Förbrukningsinventarier/material	37 329	60 936
Föreningsverksamhet	48 190	26 942
Administrativ förvaltning	159 760	160 498
Övriga förvaltningskostnader	61 980	55 324
Summa	7 640 171	8 083 131
Specificering av löpande underhåll		
Inköp materiel och varor till underhåll/reparation	11 329	31 767
Bostäder	56 097	130 086
Lokaler	0	-5 099
Gemensamma utrymme	23 932	122 428
Installationer	435 194	358 477
Fastighet utvändigt	23 352	80 091
Markytor	19 963	11 825
Garage och p-plats	51 173	0
Skadegörelse	31 706	1 438
Försäkringsskador	164 853	14 844
Summa	817 599	745 857

Specificering av periodiskt underhåll

Bostäder	0	408 532
Lokaler	22 294	334 138
Gemensamma utrymmen	209 496	141 861
Installationer värme	0	191 500
Installationer ventilation frånluft samt rengöring	126 198	153 381
Installationer el	0	37 188
Installationer tele/TV/passagesystem	0	807 012
Installationer energiutredning	134 000	0
Huskropp tak	0	181 250
Huskropp fasader	1 224 196	74 813
Huskropp fönster	129 696	0
Huskropp balkonger	180 000	0
Markytor	37 566	51 344
Summa	2 063 446	2 381 019

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Extern revisor	33 500	38 500
Avgifter för juridiska åtgärder	31 906	0
Advokat och rättegångskostnader	0	18 710
Hemsidor / Bokningssystem	53 421	1 326
Övriga externa kostnader	6 904	3 560
Summa	125 731	62 096

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	220 000	219 999
Arvode valberedning	15 000	15 000
Ersättning, hemsida	6 000	6 000
Bilersättningar	1 440	837
Sociala avgifter	65 610	67 576
Summa	308 050	309 412

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	441 881 000	441 881 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	441 881 000	441 881 000
Ingående avskrivningar	-22 163 968	-19 041 689
Årets avskrivningar	-3 122 279	-3 122 279
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 286 247	-22 163 968
Utgående redovisat värde	416 594 753	419 717 032
Taxeringsvärden byggnader	239 600 000	239 600 000
Taxeringsvärden mark	194 000 000	194 000 000
Summa	433 600 000	433 600 000
Bokfört värde byggnader	321 594 753	324 717 032
Bokfört värde mark	95 000 000	95 000 000
Summa	416 594 753	419 717 032

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Insats SBC	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	148 011	136 604
Fortnox	3 218	3 218
Securitas	15 255	14 460
Snörenhållning	0	5 000
ComHem	60 599	107 046
Bostadsrätterna	0	8 660
Försäkringsärende, not 14 redovisar kostnad	82 652	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 395	0
Summa	334 130	274 988

Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	1 923 212	1 812 780
SBAB, placeringskonto	6 066 260	4 050 129
Summa	7 989 472	5 862 909

S
KR
MA

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea 15 478 - löst vid förfallodag - ny kredit SHB	0,53	2018-04-18	0	32 146 754
Nordea 19 355 - löst vid förfallodag - ny kredit SHB	3,52	2018-04-18	0	31 664 672
Stadshypotek 62 851 - omplacerad SHB	0,36	2018-11-28	0	26 830 000
Stadshypotek 62 854 - omplacerad SHB	0,36	2018-11-28	0	8 867 000
Stadshypotek 92 133	0,40	2019-04-18	22 518 754	0
Stadshypotek 92 131	0,40	2019-04-18	9 553 000	0
Stadshypotek 94 054	0,40	2019-04-30	31 596 184	0
Stadshypotek 141 222	0,41	2019-11-28	8 867 000	0
Stadshypotek 141 224	0,41	2019-11-28	25 830 000	0
Stadshypotek 33 737	0,95	2022-07-30	6 050 085	6 050 085
Stadshypotek 33 740 - amortering 300 000 kr/år	0,95	2022-07-30	33 355 000	33 655 000
Avgår kortfristig del			-300 000	-873 952
Summa			137 470 023	138 339 559

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren. Kortfristig del av långfristig skuld 300 000 kronor (873 952 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 136 270 023 kronor (134 843 751 kronor).

Not 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	155 500 000	155 500 000
Summa	155 500 000	155 500 000

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	65 250	66 194
Sociala avgifter	64 668	66 634
Summa	129 918	132 828

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsinsbetalningar	419	419
Revisor	27 000	29 750
Räntekostnad	123 568	292 851
Förutbetalda hyror och avgifter	988 411	1 014 654

Handwritten signature and date:
Do KR
NOT 11

Fasadåtgärder	284 454	0
Energiutredning	134 000	0
Installationer värme	63 012	0
Försäkringsärende, not 9 redovisar intäkt	82 653	0
Övriga upplupna kostnader	31 212	32 897
Summa	1 734 729	1 370 571

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

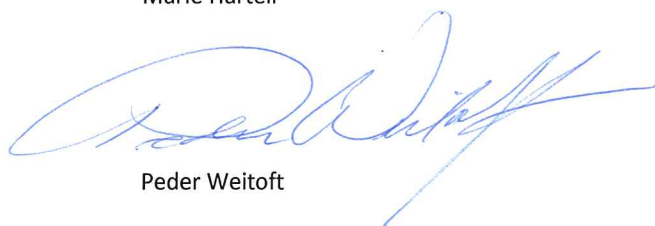
Stockholm 2019-03-04


Jan Perdahl
Ordförande


Karin Rudebeck

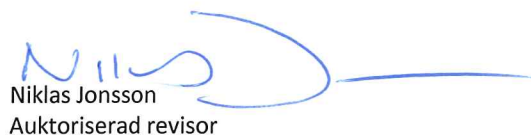

Marie Hartell


Per A Nilsson


Peder Weitoft

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hammarby Sjö 1, org.nr 769606-2665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hammaby Sjö 1 för år 2018.

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 2018 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 Brf Hammarby Sjö 1 för år 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 7 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor