

Årsredovisning
för
Brf Hammarby Sjö 1

769606-2665

Räkenskapsåret

2021



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HAMMARBY SJÖ 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Noter	17

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholms Län, Stockholms kommun.

FASTIGHETEN

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.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Namn	Roll	Valt t.o.m. stämma
Jan Perdahl	Ordförande	2022
Mårten Dahl	Ledamot	2023
Ingrid Löfdahl	Ledamot	2023
Per Nilsson	Ledamot	2022
Ulf Hartell Borgstrand	Ledamot	2022
Winia Falkl	Suppleant	2022
Henry Heiman	Suppleant	2022
Charlotta Werner-Flyborg	Suppleant	2022
Eleni Siousti	Suppleant	2022
Karin Rudebeck	Suppleant	2021 t.o.m 210330
Love Syding	Suppleant	2021 t.o.m 210330
Jonas Balshøj Ebbesen	Suppleant	2021 t.o.m 210330

FIRMATECKNING

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-03-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

VALBEREDNING

Hans Fjellman	Sammankallande
Marianne Persson	
Håkan Hedlund	

REVISORER

Niklas Jonsson	Autoriserad revisor	Öhrlings PricewaterCoopers AB
Ragnar Kristensson	Lekmannarevisor	

FÖRVALTNING

Nabo (Nabo Group AB) har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Den tekniska förvaltningen har skötts av Storholmen Förvaltning AB.

INFORMATION OM FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheterna Maren 1, Fjärden 1 och Fladen 1 med en tomtareal om 8 135 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning enligt taxeringsbesked är för Maren 1 2001 och för Fjärden 1 respektive Fladen 1 2002. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

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

44 stycken 2 rum och kök

69 stycken 3 rum och kök

33 stycken 4 rum och kök

16 stycken 5 rum och kök

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-03-30 och hölls, p.g.a. restriktionerna, för första gången i form av en ren poststämma. Antal medlemmar som röstat var 61. Den 29 september genomfördes en extrastämma med fysisk närvaro i föreningens garage. Vid extrastämman, som avhandlade valet av föreningens framtida energilösning, röstade 107 medlemmar varav 85 närvarande och 22 via ombud.

FÖRENINGSinFORMATION OCH AKTIVITETER UNDER ÅRET

Året har, liksom föregående år, varit starkt präglad av pandemin vilket inneburit att fysiska möten i möjligaste mån undvikits under första halvåret – detta har inneburit att flera planerade informationsmöten samt den årliga städdagen måst ställas in. Fysiskt har vi, förutom extrastämman, genomfört ett informationsmöte med glöggmingel den 7 december i föreningens lokal.

Medlemmarna har fått ta del av aktuell information via fem nyhetsbrev, informationsbrev och föreningens hemsida som fortlöpande uppdateras med aktuell information.

Samtliga miljörum och grovsoprum har försetts med förtydligande information kring våra sorteringsregler och arbetet kring trivselregler är slutfört. Trivselreglerna, som utöver stadgarna, är det dokument som styr vad vi som medlemmar har att förhålla oss till.

Samtliga gemensamma lokaler (föreningslokal, gästlägenhet, bastu och hobbyrum) har uppdaterats vad gäller information och skötselregler.

INFORMATION TILL FÖRENINGENS LEKMANNAREVISOR

Föreningens lekmannarevisor Ragnar Kristensson har informerats om styrelsens arbete med inriktning på föreningens ekonomi och förvaltningen av föreningens fastigheter. Fokus har legat på genomförande enligt underhållsplanen respektive uppdatering av densamma. Lekmannarevisorn har, förutom att ha deltagit på ett styrelsemöte, haft tillgång till aktuell underhållsplan och samtliga styrelseprotokoll.

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.

Processer och rutiner ses över kontinuerligt och i styrelsen finns en person dedikerad till att bevaka detta specialområde.

Kvalitet i leveranser

Med våra leverantörer av förvaltningstjänster – Nabo (tidigare Bonea) vad avser ekonomisk förvaltning – och Storholmen vad gäller teknisk förvaltning och fastighetskötsel - görs kvartalsvisa avstämningar av leveranskvalitén i syfte att få leverantörerna att leva upp till styrelsens förväntningar.

UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPLAN

Föreningen har en 20-årig underhållsplan men fokus ligger på de närmaste 5 åren. Avsättning till underhållsfond baseras på aktuell underhållsplan. Avsättningarna görs för att bokföringsmässigt jämna ut investerings-/ underhållskostnaderna mellan åren. Under 2021 har ett flertal delar av det planerade underhållet samt övriga projekt ej genomförts – dels p.g.a. pandemin - dels i avvaktan på beslut vad avser den framtida energilösningen. Styrelsens ambition är att tillse att pausade arbeten återupptas och att ej genomförda projekt aktiveras för att inte tappa tempo i genomföranden.

Fasadunderhåll och reparationer

Arbetet med att åtgärda brister på fasader, fönster- och dörranslutningar, fönsterbleck, droppnäsor på stuprör, balkongtak etc. har endast kunnat utföras i begränsad omfattning under 2021. Arbetena startade redan under 2018 och har sin utgångspunkt i den fasadbesiktning styrelsen lät utföra under 2017. I nuläget kvarstår inga större arbeten. En fasadtvätt är planerad att genomföras under 2023.

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. mindre inoljning utförts. Under 2021 har föreningen pausat ansträngningarna att justera och reparera sneda och kärvande altandörrar/fönster.

Trädgård/Utemiljö

Häckar och buskar och träd har beskurits, matjord har påförts rabatter och träd på innergården. I avvaktan på besluten kring framtida energilösning och pandemin pausades mer genomgripande projekt kring utemiljön.

Under 2022 har styrelsen avsatt medel för att rusta utemiljön. En arbetsgrupp, bestående av intresserade medlemmar samt representanter från styrelsen, har utsetts för att komma med förslag på projekt.

Styrelsen har under flera år uppvakttat kommunen om markeroderingen framför sjöhusen med kommunen har hittills inte visat något intresse för att engagera sig i frågan. Nya ansträngningar kommer att göras i frågan under 2022.

Ventilation

Under året har endast akuta reparationer genomförts. Den tidigare utbytesplanen för fläktar har frångåtts – detta i avvaktan på beslut kring den framtida energilösningen. Under 2022 genomförs den obligatoriska OVK-besiktningen samt rengöring av frånluftskanaler. Utbyte av rökgasfläktar för ett antal lägenheter med öppna spisar har genomförts.

Energieffektivisering/Miljöåtgärder

I avvaktan på lättnader i pandemin och restriktioner, fortsatte styrelsen att arbeta med underlag för ett stämmobeslut kring föreningens framtida energilösning. Inom ramen för det s.k. energiprojektet var styrelsen länge inriktad på en lösning som byggde på kombinationen av bergvärme, återvinning av frånluft samt elproduktion via solceller. Under slutet av 2020 dök ett intressant alternativ från vår nuvarande fjärrvärmeleverantör (Stockholm Exergi) upp. Ett alternativ som innebär att föreningen förbinder sig att under en 20-årsperiod fortsätta att köpa fjärrvärme från bolaget och mot en förskottsbetalning erhålla ett kraftigt rabatterat pris på fjärrvärmeleveransen (genom ett s.k. Driftnettoavtal).

Då den ordinarie årsstämman inte kunde genomföras med fysisk närvaro fattade styrelsen under våren beslutet att en extrastämma under hösten skulle få avgöra frågan om vilket energialternativ som föreningen skulle välja för framtiden – bergvärme- eller fjärrvärme.

I avvaktan på beslutet om den slutgiltiga energilösningen beslöt styrelsen att tidigarelägga installationen av solceller för att komma i åtnjutande av det statliga investeringsstödet knutna till solcellsinvesteringar.

Under sensommaren tog styrelsen fram ett gediget informationsmaterial som kunde fungera som beslutsunderlag för den extra föreningsstämman. Styrelsen var mycket noggranna med att underlaget skulle vara så bra utformat att alla medlemmar skulle kunna läsa in och förstå konsekvenserna av det ena eller det andra alternativet. Materialet innehöll förutom beskrivningar av de bägge alternativen även konsekvensanalyser, plus- och minuslista, ekonomiska kalkyler samt frågor och svar. Innan stämman hade även medlemmarna möjlighet att ställa frågor under en öppen frågestund i lokalen.

Extrastämman genomfördes den 29 september i garaget med ett rekorddeltagande. Stämman beslöt med stor majoritet att välja fjärrvärmealternativet.

Under 2022 har styrelsen tecknat det s.k. Driftnettoavtalet med Stockholm Exergi samt avtal om driftövervakning samt värmeoptimering (styrning av temperaturen genom inomhusgivare i stället för utomhusgivare).

Vidare har föreningen fattat beslut om en satsning på undermätning av hushållselen samt laddplatser i garage- och utomhusparkeringarna. Bägge projekten är planerade att genomföras under 2022.

Föreningen har också sökt statligt stöd för en investering i återvinning av vår frånluft. Om stödet beviljas kommer styrelsen att vilja satsa på även denna energieffektiviserande åtgärd.

UTFÖRT UNDERHÅLL 2021

Underhåll och reparationer av balkongfästen	Test för fortsatt arbete för att förhindra betongsläpp
Byte av rökgasfläktar	För lägenheter med öppna spisar
Åtgärder entrépartier - renovering entrétak	Förbättrad lutning för att förhindra fukt
Inoljning ekpartier fönster, balkonger, tak	Enl. plan s.k. liten omfattning
Inoljning parkettgolv på våningsplanen	Årlig

KOMMANDE UNDERHÅLL 2022

Inoljning träpartier	Enligt plan s.k. stor omfattning
Inoljning trägolv	Enligt plan
Målning garagegolv och parkeringsrutor	Underlätta renhållning
Utbyte dräneringsdike garage	Sönderrostat
Utbyte värmeundercentraler	Tidigareläggning utifrån energibeslut
Utbyte expansionskärl och avgasare	Utifrån energibeslut
Nytt styr- och reglersystem	Utifrån energibeslut för driftsövervakning
OVK-besiktning och rensning frånluftskanaler	Myndighetsbeslut (var 6:e år)
Utbyte hiss	Provinstation inför en 6-årig utbytesplan av smtl. hissar

KOMMANDE PROJEKT 2022

Återvinning frånluft	Genomförandet under året är avhängit statligt investeringsstöd
Enhetsmätning EL med undermätning	Minskar föreningens totala elkostnader
Temperaturövervakning lgh-värmeoptimering	Förbättring av inomhusklimat/komfort
Laddplatser för el- och elhybridbilar	Såväl i garage som gatuplatser - begränsat antal
Upprustning yttre miljö	Arbetsgrupp för utemiljön lägger fram förslag på åtgärder
Utbyte postboxar	Utreds inför eventuellt genomförande 2023

FRAMTIDA UNDERHÅLL OCH PROJEKT INOM 5 ÅR

Injustering radiatorkretsar	2023 efter att vi sett effekter av OVK och värmeoptimering
Utbyte av hissar	Utbyte av 2 hissar per år, total investering på 7 mkr
Fasadtvätt	2023 p.g.a. stark nedsmutsning
Målning takplåt	Har skjutits fram flera år p.g.a. gott skick - inlagt för 2024

VÄSENTLIGA BESLUTADE HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Under januari 2022 tecknades, enlighet med extrastämmans beslut, det s.k. Driftnettoavtalet med Stockholm Exergi att gälla under 20 år från 2022-02-01. Samtidigt tecknades ett avtal om driftövervakning (minst 2 år) samt värmeoptimering (10 år) med samma leverantör.

Styrelsen har också fattat beslut om att gå vidare med frågan om undermätning för konsumentelen samt laddplatser i garage och uteparkering för bilar. Samtliga projekt har medlemmarna fått information om på extrastämman och i nyhetsbrev.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NABO Group AB
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Lokalvård	Ren standard i Stockholm KB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Trädgård och snöskottning	Lars Lundström Service AB
Takskottning	Birka plåtslageri AB
Grovsopor	Rangsells AB
Vattenförsörjning	Stockholm vatten AB
Vattenförsörjning	Skellefteå Kraft AB
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Försäkring Fastighet	Brandkontoret AB
Försäkring bostadsrättstillägg	Brandkontoret AB
Hiss tillsyn/service	Kone AB
Hissbesiktning	KIWA Inspecta AB
Ventilation	AB Franska Bukten
Låssystem och nycklar	Samuelsson & Partner AB och Sickla Låsteknik AB
Passagesystem	Westmere AB
Garageventilation	Swegon AB
TV/Bredband/Telefoni	TELE2/ComHem AB
Nyttjanderättsavtal - kabelförläggning	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

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

Utfallet 2021 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 har inneburit att föreningens resultat är väsentligt bättre än budgeterat.

Föreningens likviditet är god och uppgår till 10,6 mkr (8,3 mkr). Överlikviditeten om 7,1 mkr (4,5 mkr) har varit placerad hos SBAB till en ränta på förnärvarande 0,5%. Föreningen har under året amorterat 958 tkr.

Föreningen har bottenlån hos Handelsbanken på ca 130 mkr. Av dessa har 60 mkr omsatts i april månad. Av omsättningen har hälften bundits i 2 år till en ränta motsvarande 0,36% och hälften i 5 år till en ränta på 0,78%. Föreningens genomsnittliga ränta på bottenlånen uppgår idag till 0,75% - vilken kan jämföras med föreningens inlåning hos SBAB där vi erhåller 0,5% ränta.

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 situationen och kassaflödet som styr nivån på avgiftsuttaget i föreningen.

ÅRSavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under de senaste 8 åren och styrelsen ser i nuläget ingen anledning att höja årsavgifterna för 2022 och preliminärt inte heller för 2023.

I det fall föreningen inte kommer att påverkas negativt av yttre faktorer som man inte kan påverka, såsom inflation med höjda räntor som följd eller ett ökat skatteuttag, så är det styrelsens bedömning att några väsentliga avgiftshöjningar inte kommer att vara nödvändiga de närmast kommande åren.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 257 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 259 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	12 899 075	12 903 364	12 885 752	12 880 753
Resultat efter fin. poster	1 804 855	1 372 947	792 529	666 722
Soliditet, %	69	68	68	67
Yttre fond	3 437 194	3 437 194	2 994 945	3 570 802
Taxeringsvärde	563 268 000	563 268 000	563 268 000	433 600 000
Bostadsyta, kvm	14 687	14 687	14 687	14 687
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	742	742	742	742
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 786	8 851	8 961	9 360
Belåningsgrad, %	31,53	31,68	31,83	33,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	63 575 000	-	-	63 575 000
Upplåtelseavgifter	223 064 000	-	-	223 064 000
Fond, yttre underhåll	3 437 194	-	-	3 437 194
Balanserat resultat	-4 953 731	1 372 947	-	-3 580 783
Årets resultat	1 372 947	-1 372 947	1 804 855	1 804 855
Eget kapital	286 495 411	0	1 804 855	288 300 266

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 580 783
Årets resultat	1 804 855
Totalt	<u>-1 775 928</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	2 461 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-555 651
Balanseras i ny räkning	-3 681 277
	<u><u>-1 775 928</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		12 899 075	12 938 209
Rörelseintäkter		34 187	501 563
Summa rörelseintäkter		12 933 262	13 439 772
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-6 295 702	-6 990 512
Övriga externa kostnader	8	-397 269	-622 797
Personalkostnader	9	-341 376	-342 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 122 279	-3 122 279
Summa rörelsekostnader		-10 156 626	-11 077 862
RÖRELSERESULTAT		2 776 636	2 361 909
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 407	10 232
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-988 188	-999 194
Summa finansiella poster		-971 781	-988 962
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 804 855	1 372 947
ÅRETS RESULTAT		1 804 855	1 372 947

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	409 203 516	410 350 195
Summa materiella anläggningstillgångar		409 203 516	410 350 195
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		409 208 516	410 355 195
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		138 237	0
Övriga fordringar	13	2 874 707	135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	414 840	301 807
Summa kortfristiga fordringar		3 427 785	301 942
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 766 104	8 263 839
Summa kassa och bank		7 766 104	8 263 839
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 193 889	8 565 780
SUMMA TILLGÅNGAR		420 402 405	418 920 975

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		286 639 000	286 639 000
Fond för yttre underhåll		3 437 194	3 437 194
Summa bundet eget kapital		290 076 194	290 076 194
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 580 783	-4 953 731
Årets resultat		1 804 855	1 372 947
Summa fritt eget kapital		-1 775 928	-3 580 783
SUMMA EGET KAPITAL		288 300 266	286 495 411
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	89 533 018	68 502 085
Summa långfristiga skulder		89 533 018	68 502 085
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		39 505 085	61 493 998
Leverantörsskulder		790 190	601 833
Skatteskulder		24 755	26 154
Övriga kortfristiga skulder		14 251	12 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 234 840	1 788 867
Summa kortfristiga skulder		42 569 121	63 923 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		420 402 405	418 920 975

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hammarby Sjö 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas: 120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Försäkringsersättning	30 333	46 500
Hysesintäkt bredband	430 320	430 320
Hysesintäkter garage	935 500	936 000
Hysesintäkter, lokaler	206 290	205 752
Hysesintäkter, p-platser	244 200	253 200
Årsavgifter, bostäder	10 899 080	10 900 008
Övernattnings-/gästlägenhet	33 400	55 500
Övriga intäkter	154 138	612 492
Summa	12 933 262	13 439 772

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	76 361	19 380
Fastighetsskötsel	376 301	392 916
Snöskottning	95 429	20 725
Städning	70 400	0
Trädgårdsarbete	85 688	119 168
Övrigt	29 650	0
Summa	733 829	552 189

NOT 4, LÖPANDE UNDERHÅLL	2021	2020
Bostäder	10 579	5 497
Bostäder VVS	49 585	97 091
Dörrar och lås/porttele	62 145	43 950
El	218 498	63 687
Fönster	5 475	14 498
Försäkringsskada	67 088	97 557
Garage och p-platser	15 525	3 397
Gård/markytor	15 000	14 239
Hissar	177 319	183 534
Kabel-tv/bredband	33 258	30 452
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	2 094
Soprum/miljöanläggning	5 537	0
Staket/grind/terrass	0	14 813
Tak	0	18 382
Trapphus/port/entr	3 630	0
Tvättstuga	12 493	26 267
VA	48 792	28 773
Ventilation	38 003	21 731
Värme	4 038	33 818
Övriga gemensamma utrymmen	4 349	10 718
Övriga rep./underhåll	37 826	8 325
Summa	809 140	718 822

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2021	2020
El	8 444	0
Fasader	52 861	558 022
Fönster	240 523	0
Ventilation	131 484	18 126
Övriga gemensamma utrymmen	80 000	406 394
Övrigt plan. UH	42 339	1 036 208
Summa	555 651	2 018 750

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	308 429	222 780
Sophämtning	17 592	3 701
Uppvärmning	2 056 470	1 799 218
Vatten	318 131	297 228
Summa	2 700 622	2 322 927

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	428 998	335 144
Fastighetsförsäkringar	155 676	152 338
Fastighetsskatt	319 038	314 178
Samfällighet	415 836	416 547
Övrigt	176 913	159 617
Summa	1 496 461	1 377 823

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	24 969	22 284
Juridiska kostnader	0	25 688
Kameral förvaltning	139 632	139 632
Konsultkostnader	25 000	83 230
Revisionsarvoden	36 250	33 500
Övriga förvaltningskostnader	171 418	318 464
Summa	397 269	622 797

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	4 000	0
Sociala avgifter	82 376	81 692
Styrelsearvoden	235 000	220 000
Övriga arvoden	20 000	40 000
Övriga personalkostnader	0	583
Summa	341 376	342 275

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	988 028	999 194
Övriga räntekostnader	160	0
Summa	988 188	999 194

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	441 881 000	441 881 000
Årets inköp	1 975 600	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	443 856 600	441 881 000

Ingående ackumulerad avskrivning	-31 530 805	-28 408 526
Årets avskrivning	-3 122 279	-3 122 279
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 653 084	-31 530 805

Utgående restvärde enligt plan	409 203 516	410 350 195
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>95 000 000</i>	<i>95 000 000</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	269 000 000	269 000 000
Taxeringsvärde mark	294 268 000	294 268 000
Summa	563 268 000	563 268 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	2 874 542	0
Skattekonto	165	135
Summa	2 874 707	135

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	202 004	155 676
Förvaltning	35 695	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177 141	146 131
Summa	414 840	301 807

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	2022-07-30	0,95 %	6 050 085	6 050 085
Handelsbanken	2026-04-30	0,78 %	30 464 264	31 122 244
Handelsbanken	2022-07-30	0,95 %	32 455 000	32 755 000
Handelsbanken	2024-12-01	0,87 %	25 830 000	25 830 000
Handelsbanken	2024-12-01	0,87 %	4 167 000	4 167 000
Handelsbanken	2023-04-30	0,36 %	22 518 754	22 518 754
Handelsbanken	2023-04-30	0,36 %	7 553 000	7 553 000
Summa			129 038 103	129 996 083
Varav kortfristig del			39 505 085	61 493 998

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	33 125	0
El	55 598	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 101 999	1 003 118
Uppvärmning	306 583	0
Utgiftsräntor	126 024	0
Vatten	52 998	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	558 513	785 749
Summa	2 234 840	1 788 867

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	155 500 000	155 500 000
Summa	155 500 000	155 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Perdahl
Ordförande

Mårten Dahl
Ledamot

Ingrid Löfdahl
Ledamot

Per Nilsson
Ledamot

Ulf Hartell Borgstrand
Ledamot

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

2022-02-25 15:59:05 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

2022-02-25 15:48:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN PERDAHL

Datum

Jan Perdahl

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-23 16:22:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mårten Dahl

Datum

Mårten Dahl

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-22 14:58:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ingrid Margit Kristina Löfdahl

Datum

Ingrid Löfdahl

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-22 16:36:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Arvid Nilsson

Datum

Per Nilsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-22 16:19:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF HARTELL BORGSTRAND

Datum

Ulf Hartell Borgstrand

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammarby Sjö 1 för år 2021.

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 2021 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 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 Bostadsrättsföreningen Hammarby Sjö 1 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 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 dag som framgår av vår underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-25 16:00:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post