

# Årsredovisning 2022

BRF HAMMARBY SJÖ 1

769606-2665

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HAMMARBY SJÖ 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

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 kommer 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## 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.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# 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
Per Nilsson	Ordförande	2023
Mårten Dahl	Ledamot	2023
Ingrid Löfdahl	Ledamot	2023
Henry Heiman	Ledamot	2024
Robert Melcher	Ledamot	2024
Winia Falk	Suppleant	2023
Per-Arne Blomberg	Suppleant	2023 fr.o.m 220921
Per Larsson	Suppleant	2023 fr.o.m 220921
Eleni Siousti	Suppleant	2023 t.o.m 220921
Lotta Werner-Flyborg	Suppleant	2023 t.o.m 220921



## FIRMATECKNING

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

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## VALBEREDNING

Hans Fjellman	Sammankallande
Marianne Persson	
Håkan Hedlund	

## REVISORER

Niklas Jonsson	Auktoriserad 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

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

Under andra halvåret har flera allvarliga incidenter inträffat där föreningens ekonomiske förvaltare misslyckats med att för föreningens räkning betala ett antal för föreningen kritiska fakturor avseende bland annat energi och räntor på föreningens lån.

Trots påpekanden och möten med förvaltarens företagsledning har överenskomna rättelser ej skett enligt överenskommelse mellan parterna. Förvaltaren har inte heller vid verksamhetsårets slut kunnat visa att man åtgärdat brister avseende processer och kompetens, och inte heller gentemot föreningens leverantörer skriftligt tagit på sig ansvaret för försenade betalningar.

Efter verksamhetsårets slut har föreningen ensidigt och i förtid sagt upp avtalet.

## FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-03-24 i föreningslokalen. 34 medlemmar var närvarande och 33 lägenheter var representerade varav 3 via fullmakt.

## FÖRENINGSGENOMGÅNG OCH AKTIVITETER UNDER ÅRET

Utöver årsmötet 2022-03-24 skedde en extrastämma 2022-09-21 avseende val av två nya suppleanter samt två informationsmöten. Medlemmarna har fått ta del av 7 informationsbrev och föreningens hemsida har genomgått, såväl innehållsmässiga som kosmetiska, förändringar. Information har uppdaterats och förenklats - allt i syfte att underlätta för medlemmarna att få del av och ta till sig information.

## INFORMATION TILL FÖRENINGENS LEKMANNAREVISOR

Föreningens lekmannarevisor Ragnar Kristensson 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 beretts möjlighet att närvara vid styrelsemöten och separat möte med styrelsen för genomgång av ekonomiska rapporter, underhållsplan etc. Förutom dessa tillfällen har lekmannarevisorn tillställts samtliga protokoll samt föreningens aktuella underhållsplan.

## Kvalitet i leveranser

Styrelsen har pågående diskussioner avseende kvalitet i leveranser vad gäller Nabo och Storholmen. Vad gäller Nabo har styrelsen ägnat mycket tid för att ringa in och försöka komma till rätta med validerade kvalitetsbrister i leveransen av ekonomisk redovisning och tjänster som tidigare utförts av Bonea. Vad gäller Storholmen görs kvartalsvisa avstämningar av leveranskvalitén i syfte att Storholmen skall leva upp till styrelsens förväntningar.

## UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPLAN

Föreningen har en årligen uppdaterad underhållsplan på upp till 60 år med löpande 20-årig specifikation och fokus på de närmaste 5 åren. Avsättning sker till underhållsfond baseras på underhållsplanen. Uppdateringar sker löpande och stäms av i november med vår tekniska förvaltare. Avsättningarna görs för att bokföringsmässigt jämna ut investerings-/ underhållskostnaderna mellan åren.

### **Injustering av radiatorkretsar och byte av termostater**

I samband med att föreningen hösten 2021 valde att fortsätta med fjärrvärme istället för att gå över till bergvärme beslutade styrelsen att säkerställa att alla lägenheter har ett behagligt inomhusklimat. Samtliga stamventiler sågs över, radiatorer (element) injusterades och nya termostater (de gamla var från 2001) installerades under hösten 2022.

### **Byte av undercentraler för värme och varmvatten**

Föreningen har tre undercentraler vilka ej kunde anslutas till de styr- och övervaknings-tjänster som stämman beslutat köpa in från Stockholm Exergi för att optimera våra energikostnader. Nya undercentraler installerades därför under hösten och anslöts till Stockholm Exergis tjänster för Driftsövervakning/Driftsopimering.

### **Installation av undermätning av el till lägenheter och elbilsladdare**

I enighet med föregående årsstämmas beslut har undermätning av el till samtliga lägenheter installerats för att kunna tillvarata den el som de 2021 installerade solcellsanläggningarna genererar. Vidare har möjlighet till elbilsladdning installerats på samtliga parkerings- och garageplatser och 25 laddare har köps in varav 15 används i nuläget och 10 finns tillgängliga för de medlemmar som önskar. För närvarande tar föreningen ut en fast avgift om 260 kronor/månad för laddaren.

Föreningen har i bidrag från staten erhållit 330,000 kr för genomförd installation.

### **Renovering hisselektronik, dörrautomatik, nödtelefoni med mera.**

En genomgång av föreningens hissar visade ökat antal driftsstopp 2022 liksom att de enligt fastställd underhållsplan ska renoveras efter 20-25 års drift. Tillsammans med Kone togs en plan fram för renovering av samtliga tretton hissar och två hissar valdes ut som "pilot-projekt" SK10 och 17A. Renoveringen utfördes under oktober månad. Efter diskussioner med Kone och beslut i styrelsen beslutades att samtliga hissar ska renoveras de närmaste 3 åren enligt planen 4 hissar 2023, 4 hissar 2024 och 3 hissar 2025. Avtalet är att renoveringen sker till fastpris räknat till 2022 års pris.

### **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 året har också stora ansträngningar gjorts för att justera och reparera sneda och kärvande altandörrar/fönster.

### **Trädgård/Utemiljö**

Häcker och buskar har beskurits, matjord har påförts rabatter och träd på innergårdarna. Ett förslag till renovering av lekplatsen på innergården kv Maren har tagits fram i enighet med stämmobeslut.

### **Ventilation**

Under året har, förutom akuta reparationer, ett projekt inletts med syfte att minska våra uppvärmningskostnader genom att optimera samtliga fläktar för frånluftsventilation och koppla samman dem med styrningen av värmesystemet.

### **Trygghet**

En hjärtstartare inköptes och installerades i port 17C.

Styrelsen har tillsammans med Samuelsson & Partner inventerat samtliga utlämnade nycklar och kommer under vintern att spärra samtliga borttappade nycklar.

En störningsgrupp inom styrelsen har som uppdrag att kontakta medlemmar som känner sig störda av andra medlemmar för att upplysa parterna om de rättigheter och skyldigheter man som medlem och boende in en bostadsrättsförening har mot varandra.

Vi har anslutit oss till Blåljuskod under förra året, vilket gör att blåljuspersonal kan komma in i våra portar.

## UTFÖRT UNDERHÅLL 2022

Underhåll och reparationer av fasader	Fortsättning från 2021
Åtgärder altandörrar och fönster	Fortsättning från 2021
Inoljning ekpartier fönster, balkonger, tak	Enligt plan s.k liten omfattning
Renovering dräneringsränna garage	Enligt plan
Inoljning parkettgolv på våningsplanen	Årlig
Reparation skärmtak	Enligt besiktning
Rensning av dagvattenbrunnar innergården kv.Maren	Enligt plan
Byte till LED-beslysning i cykelrumoch källarförråd	Fortsättning från 2021

## KOMMANDE UNDERHÅLL 2023

Uppgradering av hissar SK 12,14,16,17B	Enligt plan fyra hissar/år
Inoljning träpartier fasader	Enligt plan s.k stor
Altandörrar och fönster	Fortsättning reparations och underhållsåtgärder
Tak över altan och terras dörrar	Förebyggande underhåll
Renovering av lekplatsen på innergården kv. Maren	Enligt motion på årsstämma

## FRAMTIDA UNDERHÅLL OCH PROJEKT INOM 5 ÅR

Utbyte av hissar	Utbyte av 4 hissar per år, enligt plan.
------------------	---

## VÄSENTLIGA BESLUTADE HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

### 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	AF Installation
Låssystem och nycklar	Samuelsson & Partner AB
Passagesystem	Westmere AB
Garageventilation	Swegon AB
TV/Bredband/Telefoni	Tele2
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

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 257 (254) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 11 (14) st. överlåtelser.

### ÖVERLÅTELSE-, PANTSÄTTNINGSAVGIFT OCH AVGIFT VID ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2022 är 48 300 kr (år 2021, 47 600 kr).

### FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningens likviditet är god och uppgår till 7,1 mkr (10,6 mkr). Överlikviditeten om 5,7 mkr (7,1 mkr) har varit placerad hos SBAB till en ränta på för närvarande 1,75%. Föreningen har under året amorterat 1600 tkr.

Föreningen har bottenlån hos Handelsbanken på ca 137 mkr. Av dessa har 38 mkr omsatts i juli månad till rörlig ränta (90 dagar) och har för närvarande en ränta på 2,57%. Föreningens genomsnittliga ränta på bottenlånen uppgår idag till 1,36% - vilken kan jämföras med föreningens inlåning hos SBAB där vi erhåller 1,75% 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

Styrelsen ser i nuläget ingen anledning att höja årsavgifterna för 2023 men förbehåller sig rätten att ändra sig då det ekonomiska läget är osäkert.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 184 048	12 899 075	12 903 364	12 885 752
Resultat efter fin. poster	-3 616 083	1 804 855	1 372 947	792 529
Soliditet, %	67	69	68	68
Yttre fond	5 342 543	3 437 194	3 437 194	2 994 945
Taxeringsvärde	741 819 000	563 268 000	563 268 000	563 268 000
Bostadsyta, kvm	14 687	14 687	14 687	14 687
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	742	742	742	742
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 358	8 786	8 851	8 961
Belåningsgrad, %	33,88	31,53	31,68	31,83

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	63 575 000	-	-	63 575 000
Upplåtelseavgifter	223 064 000	-	-	223 064 000
Fond, yttre underhåll	3 437 194	-	1 905 349	5 342 543
Balanserat resultat	-3 580 783	1 804 855	-1 905 349	-3 681 277
Årets resultat	1 804 855	-1 804 855	-3 616 083	-3 616 083
<b>Eget kapital</b>	<b>288 300 266</b>	<b>0</b>	<b>-3 616 083</b>	<b>284 684 183</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 681 277
Årets resultat	-3 616 083
Totalt	<u><b>-7 297 361</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	2 967 276
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 342 847
Balanseras i ny räkning	-7 921 790
	<u><u><b>-7 297 361</b></u></u>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		13 184 048	12 899 075
Rörelseintäkter		1 797	34 187
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 185 845</b>	<b>12 933 262</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-10 906 154	-6 295 702
Övriga externa kostnader	8	-578 497	-397 269
Personalkostnader	9	-287 085	-341 376
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 577 074	-3 122 279
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 348 810</b>	<b>-10 156 626</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 162 965</b>	<b>2 776 636</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 829	16 407
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 498 948	-988 188
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 453 118</b>	<b>-971 781</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 616 083</b>	<b>1 804 855</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 616 083</b>	<b>1 804 855</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Licenser	11	11 276 888	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>11 276 888</b>	<b>0</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	405 712 704	409 203 516
Maskiner och inventarier	13	389 427	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>406 102 131</b>	<b>409 203 516</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>417 384 019</b>	<b>409 208 516</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		98 948	138 237
Övriga fordringar	15	2 063 698	2 874 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	254 008	414 840
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 416 655</b>	<b>3 427 785</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 657 672	7 766 104
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 657 672</b>	<b>7 766 104</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 074 326</b>	<b>11 193 889</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>425 458 345</b>	<b>420 402 405</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		286 639 000	286 639 000
Fond för yttre underhåll		5 342 543	3 437 194
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>291 981 543</b>	<b>290 076 194</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 681 277	-3 580 783
Årets resultat		-3 616 083	1 804 855
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 297 361</b>	<b>-1 775 928</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>284 684 183</b>	<b>288 300 266</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	58 461 264	89 533 018
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 461 264</b>	<b>89 533 018</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		78 976 839	39 505 085
Leverantörsskulder		1 082 199	790 190
Skatteskulder		31 098	24 755
Övriga kortfristiga skulder		16 719	14 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 206 044	2 234 840
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>82 312 899</b>	<b>42 569 121</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>425 458 345</b>	<b>420 402 405</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 640 647</b>	<b>8 263 839</b>
Resultat efter finansiella poster	-3 616 083	1 804 855
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avdrag för moms	354 288	0
Årets avskrivningar	3 577 074	3 122 279
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>315 279</b>	<b>4 927 134</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-424 068	-251 301
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	272 024	634 555
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>163 234</b>	<b>5 310 388</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-12 106 865	-1 975 600
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-12 106 865</b>	<b>-1 975 600</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av skulder till kreditinstitut	8 400 000	-957 980
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>8 400 000</b>	<b>-957 980</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-3 543 631</b>	<b>2 376 808</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>7 097 016</b>	<b>10 640 647</b>

# 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

Immateriella och 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:

Licenser	5 %
Byggnad	0,9 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 1 519 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	2022	2021
Försäkringsersättning	0	30 333
Hysesintäkt bredband	430 320	430 320
Hysesintäkter garage	937 500	935 500
Hysesintäkter, lokaler	214 220	206 290
Hysesintäkter, p-platser	231 800	244 200
Årsavgifter, bostäder	10 900 308	10 899 080
Övernattnings-/gästlägenhet	68 500	33 400
Övriga intäkter	403 197	154 138
<b>Summa</b>	<b>13 185 845</b>	<b>12 933 262</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	726 601	76 361
Fastighetsskötsel	212 786	376 301
Snöskottning	122 974	95 429
Städning	214 984	70 400
Trädgårdsarbete	77 912	85 688
Övrigt	101 108	29 650
<b>Summa</b>	<b>1 456 365</b>	<b>733 829</b>

NOT 4, LÖPANDE UNDERHÅLL	2022	2021
Bostäder	10 362	10 579
Bostäder VVS	4 500	49 585
Dörrar och lås/porttele	47 668	62 145
El	50 440	218 498
Fönster	0	5 475
Försäkringsskada	0	67 088
Garage och p-platser	1 572	15 525
Gård/markytor	0	15 000
Hissar	879 193	177 319
Kabel-tv/bredband	18 885	33 258
Soprum/miljöanläggning	0	5 537
Trapphus/port/entr	11 244	3 630
Tvättstuga	15 848	12 493
VA	22 486	48 792
Ventilation	102 528	38 003
Värme	433 449	4 038
Övriga gemensamma utrymmen	39 024	4 349
Övriga rep./underhåll	267 821	37 826
<b>Summa</b>	<b>1 905 020</b>	<b>809 140</b>

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
El	410 854	8 444
Fasader	0	52 861
Fönster	0	240 523
Soprum/miljöanläggning	55 000	0
Tak	76 125	0
VA	1 242 491	0
Ventilation	72 085	131 484
Värme	892 594	0
Övriga gemensamma utrymmen	856 227	80 000
Övrigt plan. UH	78 643	42 339
<b>Summa</b>	<b>3 684 019</b>	<b>555 651</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	853 331	308 429
Sophämtning	146 137	17 592
Uppvärmning	1 152 265	2 056 470
Vatten	336 265	318 131
<b>Summa</b>	<b>2 487 998</b>	<b>2 700 622</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	428 205	428 998
Fastighetsförsäkringar	161 604	155 676
Fastighetsskatt	344 268	319 038
Samfällighet	301 004	415 836
Övrigt	137 672	176 913
<b>Summa</b>	<b>1 372 753</b>	<b>1 496 461</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	89 335	24 969
Juridiska kostnader	75 838	0
Kameral förvaltning	150 365	139 632
Konsultkostnader	0	25 000
Revisionsarvoden	44 625	36 250
Övriga förvaltningskostnader	218 334	171 418
<b>Summa</b>	<b>578 497</b>	<b>397 269</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	0	4 000
Sociala avgifter	42 285	82 376
Styrelsearvoden	244 286	235 000
Övriga arvoden	0	20 000
Övriga personalkostnader	514	0
<b>Summa</b>	<b>287 085</b>	<b>341 376</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 496 369	988 028
Övriga räntekostnader	2 579	160
<b>Summa</b>	<b>1 498 948</b>	<b>988 188</b>

NOT 11, LICENSER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	0	0
Årets inköp	11 716 250	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>11 716 250</b>	<b>0</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	0	0
Årets avskrivning	-439 362	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-439 362</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>11 276 888</b>	<b>0</b>
NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	443 856 600	441 881 000
Årets inköp	0	1 975 600
Avdrag för moms	-354 288	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>443 502 312</b>	<b>443 856 600</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-34 653 084	-31 530 805
Årets avskrivning	-3 136 524	-3 122 279
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-37 789 608</b>	<b>-34 653 084</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>405 712 704</b>	<b>409 203 516</b>
I utgående restvärde ingår mark med	95 000 000	95 000 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	338 400 000	269 000 000
Taxeringsvärde mark	403 419 000	294 268 000
<b>Summa</b>	<b>741 819 000</b>	<b>563 268 000</b>



NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	0	0
Inköp	390 615	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>390 615</b>	<b>0</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	0	0
Avskrivningar	-1 188	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 188</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>389 427</b>	<b>0</b>
<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Aktier och andelar	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Momsfordran	624 187	0
Nabo Klientmedelskonto	1 439 344	2 874 542
Skattekonto	167	165
<b>Summa</b>	<b>2 063 698</b>	<b>2 874 707</b>
<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkringspremier	40 400	202 004
Förvaltning	42 726	35 695
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 882	177 141
<b>Summa</b>	<b>254 008</b>	<b>414 840</b>

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Handelsbanken	2023-02-01	2,57 %	6 050 085	6 050 085
Handelsbanken	2026-04-30	0,78 %	29 464 264	30 464 264
Handelsbanken	2023-02-01	2,57 %	32 230 000	32 455 000
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
Handelsbanken	2023-02-27	2,80 %	9 625 000	0
<b>Summa</b>			<b>137 438 103</b>	<b>129 038 103</b>
Varav kortfristig del			78 976 839	39 505 085

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	36 375	33 125
El	254 985	55 598
Förutbetalda avgifter/hyror	1 066 606	1 101 999
Sociala avgifter	74 000	0
Styrelsearvode	235 000	0
Uppvärmning	214 029	306 583
Utgiftsräntor	270 588	126 024
Vatten	54 461	52 998
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	558 513
<b>Summa</b>	<b>2 206 044</b>	<b>2 234 840</b>

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	155 500 000	155 500 000
<b>Summa</b>	<b>155 500 000</b>	<b>155 500 000</b>

# Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Per Nilsson  
Ordförande

Ingrid Löfdahl  
Ledamot

Mårten Dahl  
Ledamot

Henry Heiman  
Ledamot

Robert Melcher  
Ledamot

Våra revisionsberättelser har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisor, jur.kand.  
Ragnar Kristensson  
Revisor

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-02-27 07:38:51 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

**BRF HAMMARBY SJÖ 1** 769606-2665 Sverige

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-02-24 10:43:14 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Arvid Nilsson

Datum

Per Nilsson

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-02-23 16:25:42 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ingrid Margit Kristina Löfdahl

Datum

Ingrid Löfdahl

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-02-24 12:50:38 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mårten Dahl

Datum

Mårten Dahl

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-02-23 21:45:48 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Henry Heiman

Datum

Henry Heiman

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-02-24 14:02:35 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBERT NILSSON

Datum

Robert Melcher

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

---

2023-02-25 10:38:35 UTC

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ragnar Kristensson

Datum

Ragnar Kristensson

Lekmannarevisor, jur.kand.

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2022 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 elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-02-27 07:39:25 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Undertecknad valdes till lekmannarevisor vid årsmötet för Bostadsrättsföreningen Hammarby Sjö den 24 mars 2022.

Med anledning härav avges följande revisionsberättelse avseende verksamhetsåret 2022.

Protokoll från styrelsen har gått igenom, liksom till protokollen bilagda handlingar och arbetsordningen och TO DO-lista för styrelsen. Likaså har undertecknad tagit del av föreningens stadgar och protokoll från årsmötet 2022, föreningens underhållsplan, Nyhetsbrev från styrelsen, realtidsresultatrapport 1.1.2022-31.12.2022, . styrelsenkät 2022 Borätt Forum. Undertecknad har haft ett fysiskt möte med ordföranden och vice ordföranden i styrelsen.

Sammantaget visar granskningen att styrelsen utfört sitt uppdrag på ett förtjänstfullt sätt. Under verksamhetsåret har inträffat händelser som varit svåra att förutse och som krävt extra insatser av styrelsen. Resultatmässigt har det ekonomiska utfallet försämrats jämfört med föregående år. Delvis beror detta på gjorda investeringar, bl a laddplatser och solceller, underhållsåtgärder 2 hissar, högre räntor, avgift för fjärrvärme. Att styrelsen ändå lyckats undvika avgiftshöjningar för oss medlemmar är ett stort plus. Möjlighet att av Handelsbanken få förmånligare räntor kan säkert användas av oss medlemmar. Styrelsens verksamhet har stötts av mycket välskrivna och välstrukturerade protokoll och bilagor.

Föreningens underhållsplan är mycket detaljerad och omfattande med planerade åtgärder över tid som också är kostnadsberäknade. Kompetensen i styrelsen på fastighetssidan har förstärkts under året.

Informationen till oss medlemmar från styrelsen har som alltid varit god. Nyhetsbrev bör nämnas här, men även hemsidan. Nya Trivselregler har införts, och styrelsen följer aktivt utfallet. En störningsgrupp har utsetts.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ragnar Kristensson

# Deltagare

---

**BRF HAMMARBY SJÖ 1** 769606-2665 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-02-25 10:27:15 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ragnar Kristensson

Datum

Ragnar Kristensson  
Lekmannarevisor, jur.kand.

Leveranskanal: E-post