

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAMMARBY SJÖ 1



Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning.

Verksamhetsår 2009-01-01 - 2009-12-31

Brf Hammarby Sjö 1

769606-2665

Verksamhetsberättelse

Styrelsen för Hammarby Sjö 1 får härmed avge verksamhetsberättelse och årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har avslutat avtalet om ekonomisk och administrativ förvaltning med Bricks AB eftersom det under året inte fungerat tillfredställande. Efter upphandling slöts nytt avtal med SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum, för administrativ och ekonomisk förvaltning med ansvar även för uthyrning av garage och uteplatser från den 1 januari 2010.

Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade 2000-12-11 fastigheterna Maren 1¹, Fladen 1² och Fjärden 1³ i Stockholms kommun. Föreningens fastigheter består av sex flerbostadshus i fem-sex våningar, 13 trapphus, delvis med källare delvis med slutningsvåning och med totalt 162 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

44 st 2 rum och kök	33 st 4 rum och kök
69 st 3 rum och kök	16 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 14 687 kvm. I fastigheten Maren 1 finns en lokal med en total uthyrningsbar yta om ca 126 kvm. I fastigheten Maren 1 finns även en övernattningslägenhet och en gemensamhetslokal som medlemmarna kan hyra. I samma fastighet finns också tillgång till bastu och särskild grovtvättstuga för medlemmarna.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa i Stockholm från år 2009.

Fastigheternas tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta och år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Under åren 2005 – 2007 har föreningen utöver stadgeenlig avsättning avsatt 500 000 kronor extra per år.

Fonderade medel avser att täcka planerat yttre underhåll på fastigheten samt reinvesteringar. Arbetet med underhållsplan för kommande år har skjutits upp till 2010 på grund av byte av förvaltare, att alla slutbesiktningar ej varit helt slutförda och att byggnadstekniska problem prioriterats.

¹ Maren 1 omfattar portarna nr 13, 15, 17 och 19.

² Fladen 1 omfattar portarna 10 och 12

³ Fjärden 1 omfattar portarna 14 och 16

Fastighetsförvaltning

Under året har ADB fastighetservice, engagerad via Bricks AB, skött den tekniska delen av föreningens fastighetsförvaltning. Den årliga statusbedömningen av fastigheterna har genomförts under början av år 2010 på grund av bytet av teknisk förvaltning. Från föregående år kvarstår oljebehandling av trägolven i samtliga trapphus. Detta kommer efter upphandling att genomföras år 2010. Inköp av rovfågelsattrapper kommer att ske när besiktning och åtgärdande av takläckage är genomfört.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor hos Nordea:

	Nr	Belopp	Fast ränta	Rörlig ränta
Lån	3978 83 12403	33 308 384		1,20%
Lån	3978 83 15445	33 846 926		1,20%
Lån	3978 83 15453	41 368 503		1,20%
Lån	3978 84 24295	37 594 223		1,20%
	Lån	146 118 036		
	SWAP	68 916 380		

Föreningen har 4 st rörliga lån.

Dessutom har föreningen sedan oktober 2005 2 st SWAPar.

De angivna räntorna ovan gällde per 2009-12-31.

SWAP	602763	33 916 380	3,25%	-0,555%
SWAP	602769	35 000 000	3,86%	-0,480%

Detta innebär att föreningen utöver ovanstående räntor betalar 3,25% i ränta samt erhåller 0,5555% i ränta på ränteswap om 33 916 380. Föreningen betalar 3,86% i ränta samt erhåller 0,48% i ränta på ränteswap om 35 000 000.

Fastighetsskatt

Fastigheten Maren 1 har åsatts värdeår 2001. Enligt gällande lag blev denna fastighet helt befriad från fastighetsskatt från och med 2002-01-01. Fastigheterna Fladen 1 och Fjärden 1 har åsatts värdeår 2002. De blev befriade från fastighetsskatt från och med 2003-01-01.

Befrielse från fastighetsskatt gäller under fem år och därefter blir fastigheterna beskattade med halv fastighetsskatt under ytterligare 5 år. År 2007 började således fastighetsskatt betalas för Maren 1.

Från och med årsskiftet 2007/2008 upphörde fastighetsskatten och ersattes med en kommunal fastighetsavgift om 1 200 kronor per lägenhet. Halv fastighetsavgift betalades under året för samtliga fastigheter. Från år 2009 är avgiften indexbunden och följer inkomstbasbeloppets förändring jämfört med år 2008. Det innebär att avgiften för år 2009 höjdes till 1 272 kronor per lägenhet dvs en höjning med 6,04%.

Statlig skatt

Den statliga schablonskatten togs bort i årsskiftet 2006/2007.

Räntebidrag

Föreningen har per 2002-04-04 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 5,85 %. Räntebidrag har lämnats med en procentuell andel på 30 % av ett bestämt bidragsunderlag, 142 581 000 kr. Under år 2007 fastställdes nytt räntebidrag. Från och med februari 2007 fasas räntebidraget ut. För byggnader (Fladen 1 och Fjäden 1) som är yngre än fem år sänks bidragsandelen till 14 procent 2008 för att stegvis trappas ned till 0 procent år 2012. För äldre byggnader (Maren 1) sänks bidragsandelen 2008 till 10 procent för att år 2011 vara 0 procent.

Årsavgifter

År 2009 har varit ett bra ekonomiskt år för föreningen och styrelsen har därför beslutat att avgiften för 2010 skall vara oförändrad.

Ekonomisk förvaltning

Under 2009 har Bricks AB haft hand om den ekonomiska förvaltningen.

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	660	660	620	652
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 949	10 030	10 111	10 192
Elkostnad/kvm totalyta	20	23	17	21
Värmekostnad/kvm totalyta	119	110	101	97
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	16	19	18
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	39 341	39 010	46 214	38 081

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 246 medlemmar.

Alla föreningens 162 bostäder är upplåtna med bostadsrätt. Under året har 21 överlåtelser skett (27 år 2008) och 3 andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Gemensamma lokaler

Föreningen disponerar en gästlägenhet med pentry och WC/dusch och en föreningslokal som hyrs ut till medlemmarna och en bastu med omklädningsrum. I föreningslokalen har styrelsen möten, informationsträffar mm. För gästlägenheten och föreningslokalen debiteras hyra via SBC. Bokningslistan ligger på "Anslagstavlan" under Hammarby Sjästadens boendesidor och uppdatering sker regelbundet.

Gästlägenheten

I juli 2002 togs gästlägenheten i bruk första gången. Här finns övernattningsmöjligheter för 4 personer, badrum med duschmöjligheter samt en köksdel.

Beläggningen har varit bra under året, ännu bättre än under 2008. Under 2009 var gästlägenheten uppbokad 202 av 364 möjliga nätter (under 2008 var 183 nätter uppbokade). Under året har bokningsreglerna från 2008 tillämpats. Gäster får boka endast tre nätter i följd och max två bokningar per månad (gäller sommarmånaderna). För att utvärdera effekterna av regelverket från 2008 borde en enkät ha skickats ut till medlemmarna. Tyvärr har det av

tidsskäl ännu inte varit möjligt. Det allmänna intrycket är dock att de ändrade bokningsreglerna inte inneburit någon större förändring.

De mest uppbokade månaderna under året har varit oktober, november, december samt juni, juli och augusti. Lördag och söndag är de mest eftertraktade veckodagarna att boka. Jul- och nyårshelgen är fortfarande de mest attraktiva bokningshelgerna.

Föreningslokalen

Föreningslokalen togs också i bruk under 2002. Den har genomgående varit betydligt mindre nyttjad i jämförelse med gästlägenheten. Men under 2009 kan man skönja en ökning, från 36 bokningstillfällen (2008) till 59 bokningstillfällen under 2009. Lördag och söndag är de mest eftertraktade bokningsdagarna i veckan. De mest eftertraktade månaderna har varit oktober, maj, augusti, november och september.

Bastun

Det finns en bastu tillgänglig för medlemmarna. Medlemmar betalar ingen avgift för att använda bastun.

Kommersiella lokalen

Företaget Lyxigt & Mysigt hyr den kommersiella lokalen och säljer bland annat "öppna spisar" och presentartiklar. Åtgärder för att anpassa lokalen till verksamheten har gjorts av hyresgästen själv och på dennes bekostnad. Lokalen är ca 126 kvm. Under året har avtalet med företaget förlängts till 2011-12-31.

Samfälligheter

Föreningen är tillsammans med de övriga fastighetsägarna på Sickla udde delaktig i tre gemensamhetsanläggningar.

Den ena gemensamhetsanläggningen avser *sopsugsanläggningen* där föreningen har en suppleantplats i anläggningens styrelse. Den andra är samfälligheten för *kablage intranet* för hela området. Tillsammans med Stockholms stad är föreningen delägare i en *gemensamhetsanläggning avseende påldäck, Fastigheten södra Hammarbyhamnen 1:3*.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

De uppgifter som inte har handlagts av Bricks AB eller andra entreprenörer har genomförts av styrelsens ledamöter. Antalet styrelseledamöter reducerades efter årsmötet i maj till sju vilket, i kombination med JM-problemen, har avsevärt ökat varje ledamots arbetsinsats. Bokning och drift av föreningens gemensamma lokaler har hanterats av en medlem i föreningen.

Föreningen har också ett system med "trappvärdar". Avsikten är att en medlem i varje trappuppgång, trappvärden, åtar sig ett särskilt ansvar för introduktion av nyinflyttade och för utbyte av information och synpunkter mellan de boende och styrelsen. Det har tidvis varit låg aktivitet i trappvårdsgruppen med undantag av några trappvärdar som har lagt ner mycket arbete inte minst på att försköna vår utemiljö.

Verksamhet under året som gått

Styrelsearbetet

Styrelsen har haft 15 protokollförda sammanträden. Styrelsen har konstituerat sig i tre arbetsgrupper för att göra styrelsearbetet effektivt. Arbetsgrupperna har arbetat med fastighetsfrågor, ekonomi och information. Även medlemmar utanför styrelsen har varit engagerade i olika frågor.

Styrelsens ledamöter är tillgängliga för medlemmarna i första hand via e-post. Namn och e-postadresser till styrelsens ledamöter är anslagna i samtliga portar. Styrelsens ledamöter har under året haft mycket kontakter med föreningens medlemmar i en mängd olika frågor.

Under året har styrelsen gett ut fem informationsblad till medlemmarna med aktuell information om föreningens angelägenheter. Informationsgruppen har ansvarat för innehåll och distribution till alla medlemmar och lagt ut det på föreningens hemsida. För att öka tillgängligheten till informationen har index över alla rubriker som behandlats i tidigare utgivna Info-blad lagts ut på hemsidan i anslutning till infobladen. Föreningens hemsida har under året administrerats av ledamöter i styrelsen.

Arbetet med att rekrytera till och organisera "trappvärdssystemet" har fortsatt under året. Trappvärdar har vid åtta tillfällen träffat styrelsen för att utbyta information, idéer och synpunkter. Flera portar har saknat trappvärdar och styrelseledamöter har gått in som tillfälliga trappvärdar. Årets ambition att rekrytera nya trappvärdar har inte gett avsett resultat.

Vårstädning med korbgrillning genomfördes under året. I samband med vårstädningen planterades blommor i krukorna på föreningens gårdar. Under hösten planterades höstblommor i krukorna av samma engagerade medlemmar.

Styrelsen har under året arbetat med följande frågor:

• Problemen med och bristerna i fastigheterna och kontakterna med JM med anledning av dessa har under året haft högsta prioritet och medfört mycket arbete för styrelsens ledamöter. Det har också inneburit otaliga besiktningar och inspektioner då föreningens medlemmar medverkat genom att hålla sina lägenheter tillgängliga.

Problem och brister som främst avhandlats:

- Läckor i tak, fasader och fönster som beroende på bristfälliga plåt-, fasad- och fönsterarbeten har lett till fukt- och vattenskador.
- Fastigheterna har under året fortfarande inte fått en godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) på grund av brister i ventilationen.
- Toaletter som läcker sannolikt på grund av defekta spolrör. Sedan 2008 täcker inte längre föreningens försäkring denna typ av läckage. Ett antal våtrum har inspekterats av en konsult, engagerad av föreningen, som visade att samtliga toaletter behöver åtgärdas. Diskussioner med JM om acceptabel lösning på problemet har pågått under året.
- Fönster och balkongglas som delaminerat ska bytas ut men arbete har gått långsamt och har inte blivit avslutat under året.
- Att föreningens fastigheter sannolikt har bristfällig brandtätning upptäcktes under hösten och verifierades vid en besiktning av en brandingenjör engagerad av föreningen. Besiktningsrapporten överlämnades till JM för åtgärd.

- Föreningen har anlitat juristhjälp inför kontakter med JM.
- Föreningens entreprenör för snöskottning och trädgårdsarbete från årsskiftet, LM service & entreprenad AB, fungerade inte tillfredställande. Efter upphandling skrevs avtal med en ny entreprenör, Stefans Villa & Trädgårds AB.
- St Eriks Hiss AB har upphandlats och tagit över ansvaret för föreningens hissar.
- Situationen i Miljörummen har inte varit tillfredställande under året och en inventering av soprummen har genomförts och tänkbara åtgärder diskuterats med entreprenören Sita.
- Upphandling av ny förvaltare genomfördes under hösten och bytet till SBC förbereddes i slutet av året.
- Administration kring andrahandsuthyrningar, försäljningar, mäklarkontakter, godkännande av nya medlemmar, försenade inbetalningar av månadsavgifter mm har pågått under hela året.
- Energideklaration har genomförts och resultatet finns anslaget i samtliga portar
- Tillsynsbesök från Miljö- och Hälsoskyddsnämnden skedde i slutet av sommaren och resulterade i en anmärkning om att tappvattnet i kranarna var två grader för lågt. Det åtgärdades omedelbart.
- Avtalet med ComHem är uppsagt till 3 september 2010. Diskussioner har inletts med ComHem om nytt avtal.
- Avtal har ingåtts med Stockholms Parkerings AB som kan kontaktas för att "lappa" bilar olovligt parkerade på förhyrda platser.

Styrelsens sammansättning och arbetsfördelning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2009-05-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christina Andersson	ledamot	ordförande
Henrik Andersson	ledamot	
Emil Lindell	ledamot	sekreterare
Magnus Ramstedt	ledamot	sammankallande i fastighetsgruppen
Martin Tonder	ledamot	sammankallande i ekonomigruppen
Henry Heiman	suppleant	
Cristina Lopez	suppleant	sammankallande i informationsgruppen

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa i Stockholm.

Valberedning

Ragnar Kristensen sammankallande
Helene Illerström
Gun Gyllenvik

Revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	ordinarie
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-06-05

Vinstdisposition

Till föreningens disposition står följande vinstmedel;

Balanserad vinst	1 157 798
Årets överskott	<u>1 211 251</u>
	2 369 049

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till föreningens fond för yttre underhåll:

Reserveras i enlighet med stadgarna	-367 188
I ny räkning överförs	<u>2 001 861</u>
	2 369 049

Verksamhet under det kommande året

Under 2010 ser styrelsen att följande frågor kommer att vara aktuella:

Kontakter och förhandlingar med JM för åtgärdande av problem och brister i fastigheterna.

Kontakter med föreningens medlemmar med anledning av åtgärder enligt ovan.

Trappvårdsverksamheten, utvärdering

Infobladd och hemsida – fortsatt utvecklingsarbete

Underhållsplan för fastigheterna (yttre underhåll mm)

Utvärdering av regler för gästlägenheten och föreningslokalen

Radonmätning (efter godkänd OVK)

Utvärdering av situationen i miljörummen.

Stamspolning

Inköp och utdelning av filter till lägenheternas radiatorer.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning är god vilket framgår av efterföljande resultat och balansräkning samt finansieringsanalys med bokslutskommentarer.

Resultaträkning		0901 - 0912	0801 - 0812
Nettoomsättning	Not 1	10 811 251	10 859 145
<i>Fastighetskostnader</i>	Not 2		
Fastighetskostnader		-1 070 881	-569 145
Reparationer och underhåll		-147 839	-948 431
Taxebundna kostnader		-2 664 928	-2 557 448
Övriga driftskostnader		-231 732	-213 455
Fastighetsskatt		-113 230	-113 230
Övriga förvaltnings- och rörelse kost.		-700 426	-491 344
Personalkostnader		-143 839	-119 182
Avskrivningar		-500 000	-500 000
		<u>-5 572 875</u>	<u>-5 512 235</u>
Rörelseresultat		5 238 376	5 346 910
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 104	242 522
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 3	-4 526 421	-6 313 392
Räntebidrag		480 471	684 277
Summa finansiella poster		<u>-4 020 846</u>	<u>-5 386 593</u>
Resultat efter finansiella kostnader		1 217 530	-39 683
<i>Skatt</i>			
Inkomstskatt ränteintäkter		-6 279	-358 041
Årets resultat		1 211 251	-397 724

Balansräkning **2009-12-31** **2008-12-31**

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 4	434 206 148	434 706 148
Summa materiella anläggningstillgångar		434 206 148	434 706 148

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000

Summa anläggningstillgångar **434 211 148** **434 711 148**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts och hyresfordringar		12 588	67 633
Övriga fordringar		246 205	483 590
Förutbetalda kostnader	Not 5	142 245	241 957
Upplupna intäkter JM		53 654	53 654
Upplupna intäkter gäst lgh		0	24 200
Upplupna räntebidrag		84 602	122 673
Upplupen ränteintäkt Riksgälden		0	159 872
Övrigt		0	84 672
Summa kortfristiga fordringar		539 293	1 238 251

Kortfristiga placeringar

Riksgälden	Not 6	4 305 704	4 126 082
Summa kortfristiga placeringar		4 305 704	4 126 082

Kassa och bank

Bank		1 553 268	1 418 507
SBC klientmedel i SHB		751 948	0
Summa kassa och bank		2 305 216	1 418 507

Summa omsättningstillgångar **7 150 213** **6 782 840**

Summa Tillgångar **441 361 361** **441 493 988**

Balansräkning **2009-12-31** **2008-12-31**

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		63 575 000	63 575 000
Upplåtelseavgifter		223 064 000	223 064 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	3 597 263	3 611 325
Summa Bundet eget kapital		290 236 263	290 250 325
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 157 798	1 541 459
Årets resultat		1 211 251	-397 723
Summa fritt eget kapital		2 369 049	1 143 736
Summa eget kapital		292 605 312	291 394 061
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	144 927 760	146 118 036
Deposition		47 250	47 250
Summa långfristiga skulder		144 975 010	146 165 286
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		1 190 276	1 190 276
Leverantörsskulder		332 778	420 423
Skatteskulder		652 986	953 429
Övriga skulder		8 950	8 950
Upplupna kostnader		844 103	768 863
Förutbetalda avgifter och hyror	Not 10	751 946	592 701
Summa kortfristiga skulder		3 781 039	3 934 642
Summa skulder		148 756 049	150 099 928
Summa eget kapital och skulder		441 361 361	441 493 989
Poster inom linjen			
Fastighetsinteckningar		207 500 000	207 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

2009-12-31

2008-12-31

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Styrelsen har från och med föregående år ändrat bedömning för avskrivning på föreningens byggnader. Den gamla bedömningen utgick från en nyttjande period om 250 år. Styrelsen har bedömt den nya nyttjandeperioden till 100 år. Byggnaderna kommer att skrivas av enligt en progressiv plan under dessa 100 år. För att komma i takt med den ändrade avskrivningsplanen kommer därför en 13 årig infasningsperiod att tillämpas. Från och med år 2020 kommer den progressiva planen att träda i kraft i sin helhet. Fram till dess kommer avskrivningarna att uppgå till 500 000 kr årligen.

Avskrivningar	2009	2008
Byggnader	500 000	500 000

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter och hyror	10 771 837	10 818 649
Övriga rörelseintäkter	39 414	40 496
Nettoomsättning	10 811 251	10 859 145

Not 2

Drift

Städning	344 269	291 949
Fastighetsskötsel enl beställning	349 219	59 124
Fastighetsskötsel gård entreprenad	6 888	125 229
Sotning	112 275	0
Snöröjning	80 824	7 500
Hiss, service och besiktning	138 020	42 055
Hissbesiktning	21 887	41 438
Övrigt	17 500	1 850
Summa drift	1 070 881	569 145

Reparationer och underhåll

Reparationer	102 811	204 681
Periodiskt underhåll	45 028	743 750
Summa reparationer och underhåll	147 839	948 431

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Taxebundna kostnader		
El	293 437	334 325
Värme	1 746 838	1 629 337
Vatten	218 618	239 021
Sophämtning	406 035	354 765
Summa taxebundna kostnader	2 664 928	2 557 448
Övriga driftskostnader		
Försäkring	96 176	91 443
Självrisk	8 200	0
Kabel-TV	127 356	122 012
Summa övriga driftskostnader	231 732	213 455
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	16 030	16 030
Kommunal fastighetsavgift	97 200	97 200
Summa fastighetsskatt	113 230	113 230
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förbrukningsmaterial	43 056	0
Telefon	13 350	11 287
Revisionsarvode inkl. konsultationer	65 450	28 000
Föreningskostnader	28 215	32 443
Förvaltningsarvode	129 874	108 625
Fastighetsförvaltning	93 212	150 760
Administration	6 344	5 568
Övriga externa tjänster	149 443	
Konsultarvode	171 482	154 661
Summa övriga förv.- och rörelsekost.	700 426	491 344
Personalkostnader		
Styrelsearvoden	110 999	90 000
Arbetsgivaravgifter	32 840	29 182
Summa personalkostnader	143 839	119 182
Avskrivningar		
Byggnad	500 000	500 000
Summa Avskrivningar	500 000	500 000
Not 3		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnad	2 803 857	7 349 797
Swap	1 722 564	-1 036 405
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	4 526 421	6 313 392

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 4		
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	441 881 000	441 881 000
Summa Byggnader	441 881 000	441 881 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
byggnader		
Vid årets början	-7 174 852	-6 674 852
Årets avskrivning enligt plan	-500 000	-500 000
Utgående avskrivning enligt plan	-7 674 852	-7 174 852
Planenligt restvärde vid årets slut	434 206 148	434 706 148
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	226 603 000	226 603 000
Taxeringsvärde mark	116 000 000	116 000 000
	342 603 000	342 603 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	341 000 000	341 000 000
Lokaler	1 603 000	1 603 000
	342 603 000	342 603 000
Not 5		
Förutbetalda kostnader		
Telia	0	1 866
AW Bleck o Plåt AB	0	7 925
Bricks	0	52 553
I.T.K. AB	0	42 479
Calles Miljövård	26 646	25 524
Com Hem	31 839	31 839
Trygg hansa	83 760	79 771
Summa förutbetalda kostnader	142 245	241 957
Not 6		
Kortfristiga placeringar		
Riksgäldskontoret	4 305 704	4 126 082
Summa kortfristiga placeringar	4 305 704	4 126 082

Bokfört värde är lika med nominellt värde. *2*

Noter **2009-12-31** **2008-12-31**

Not 7

Eget kapital	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital			
Insatser	63 575 000	0	63 575 000
Upplåtelseavgifter	223 064 000	0	223 064 000
Fond för yttre underhåll	3 597 263	-14 062	3 611 325
Utgående balans	<u>290 236 263</u>	<u>-14 062</u>	<u>290 250 325</u>
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	1 157 798	-383 661	1 541 459
Årets resultat	1 211 251	1 608 974	-397 723
Summa fritt eget kapital	<u>2 369 049</u>	<u>1 225 313</u>	<u>1 143 736</u>
Summa eget kapital	292 605 312	1 211 251	291 394 061

Not 8

Fond för yttre underhåll			
Vid årets början		3 611 325	2 744 137
Reservering enligt stadgar		367 188	367 188
Reservering enligt stämmobeslut		0	500 000
Upplösning av yttre fond		-381 250	0
Vid årets slut		<u>3 597 263</u>	<u>3 611 325</u>

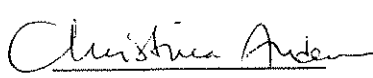
Not 9

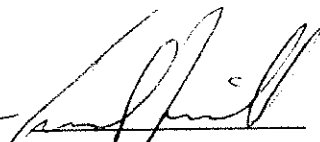
Skulder till kreditinstitut	Belopp
Nordea Hypotek	33 308 384
Nordea Hypotek	33 846 926
Nordea Hypotek	41 368 503
Nordea Hypotek	<u>37 594 223</u>
Summa skulder till kreditinstitut	146 118 036

Not 10

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
El	25 099	27 837
Värme	230 906	198 478
Sophämtning	13 995	11 349
Revisionsarvode	40 000	27 635
Styrelsearvoden	90 000	75 000
Soc.avgifter	28 278	54 782
Vatten	0	7 259
Räntekostnader	<u>415 825</u>	<u>396 523</u>
	844 103	798 863

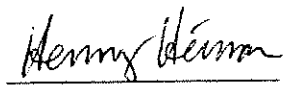
Stockholm den 11 maj 2010


Christina Andersson

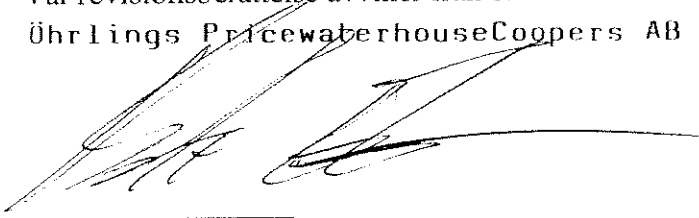

Emil Lindell


Martin Tonder


Magnus Ramstedt


Henry Heiman
Skriver under i egenskap av suppleant
då Henrik Andersson har avgått

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har avgivits den 10 maj 2010
öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Hammarby Sjö 1

Org nr 769606-2665

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Hammarby Sjö 1 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

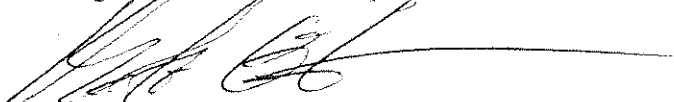
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi anmärka på att avdragen skatt och sociala avgifter inte betalats och redovisats i rätt tid. Försummelsen har inte medfört någon skada för föreningen utöver dröjsmålsräntor m.m.

Stockholm den 10 maj 2010

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor