

Arsredovisning

för

Brf Hammarby Sjö 1
769606-2665

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
föreningens utveckling under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8-9
- Tilläggsupplysningar	10-13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse**Föreningens ändamål**

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna Sickla Udde samfällighet, Sjöstadsföreningen och Hammarby Sjöstads ekonomiska förening.

Föreningen har 52 garageplatser, 4 mc-platser 20 parkeringsplatser utomhus.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Maren 1	2001	Stockholm
Fjärden 1	2002	Stockholm
Fladen 1	2002	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

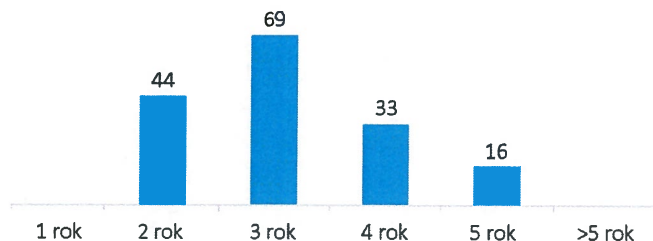
Fastigheterna bebyggdes 2001-2002 och består av 6 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 813 kvadratmeter, varav 14 687 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 126 kvadratmeter utgör lokalyta.

2

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 162 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
JM Kontorslokal	126 kvm	2014-09-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu/Relaxavdelning	
Föreningslokal	
Tvättstuga	3 + 1 grovtvättstuga
Gästlägenhet	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och kontinuerligt reviderades under verksamhetsåret 2013. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll enligt plan har utförts eller planerats:

Utfört underhåll och förbättringar	År	Kommentar
Oljning av trädetaljer på fasaderna	2013	Sickla Kanalgata 15, 13A-C mot gata/gångväg.
Putsning av fasad och plåtarbeten	2013	Sickla Kanalgata 15, 13A-C mot gata/gångväg.
Sotning av skorstenar samt brandskyddsbesiktning	2013	
Underhåll och kontroll av rökgasluckor	2013	
Säkerhetsdörrar till källarförråd	2013	
Brytskydd entréportar	2013	
Kamerabevakning med inspelning till garage	2013	
Planerat underhåll	År	
Oljning av trädetaljer på fasaderna samt fasader enligt separat skötselplan.	2014	Fasader mot innergård, Sickla Kanalgata 13A-19B,
Putsning av fasad och plåtarbeten	2014	Fasader mot innergård, Sickla Kanalgata 13A-19B.
Underhåll av balkongpelare	2014	Balkonger Sickla Kanalgata 15, 13A-C.
Byte av garageport	2014	
Byte av inpasseringssystem	2014	
Byte av porttelefoner	2014	
Oljning av ekgolv i trapphus	2014	
Renovering av föreningslokal och gästlägenhet	2014	

2

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk/Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning
Städning	Ren Standard
Trädgårdsskötsel	Bygg&Miljö
Snöskotning, mark	Stockholm Trädgårdstjänst, från nov 2013 Lars Lundström Service
Snöskotning, tak	A.W. Jonaeson Bleck-&Plåtslageri, från nov 2013 Birka Plåtslageri
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten
Fjärrvärme	Fortum Värme
Försäkring fastighet	Trygg-Hansa
Parkeringsbevakning	Stockholm Stads Parkerings AB
Hiss tillsyn/service	St Eriks Hiss AB, från sep 2013 Kone
Hissbesiktning	HSAB
Sophantering	BigBag
Revision	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Låssystem och nycklar	Kungslås
Garageventilation	Swegon
Bevakning	G4S, från maj 2013 Securitas
TV/Bredband/Telefoni	Telia Sonera
Port och hisstelefon	Telia
Nyttjanderättsavtal –	Stokab
Kabelförläggning	
Gemensamhetsanläggningen	Sickla Udde samfällighetsförening
Sopsugsanläggning	

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 162 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 19 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Abbe Adler	Ordförande	till och med 7 maj 2013
Sarah Hammarström	Ledamottill och med	7 maj 2013
Martin Tonder	Ledamottill och med	7 maj 2013
(Jan Johansson)	Ledamottill och med	31 dec 2012)
Niklas Sjöstedt	Ledamot	
Henry Heiman	Ordförande	från 7 maj 2013
Marie Hartell	Ledamotfrån	7 maj 2013
Pernilla Uhlin	Ledamotfrån	7 maj 2013
Per A. Nilsson	Ledamotfrån	7 maj 2013
Inger Bäcklund	Suppleant	till och med 7 maj 2013
Signild Östgren	Suppleant	till och med 7 maj 2013
Karin Rudebeck	Suppleant	från 7 maj 2013
Joachim Söderberg	Suppleant	från 7 maj 2013

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda möten, varav ett var konstituerande.

Revisor

Matz Ekman	Ordinarie Extern	PWC
Ragnar Kristensson	Lekmannarevisor	Brf

Valberedning

Signild Östgren	Sammanställande
Lars Hedberg	
Lars-Erik Lundin	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-07.

2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Information till medlemmarna. Under 2013 har 4 informationsmöten hållits och 13 nyhetsbrev har sänts ut till medlemmarna. Fyra "Öppna hus" har ägt rum där medlemmar kunnat träffa styrelserepresentanter och dryfta sina frågor.

Ny hemsida har tagits i bruk.

Systemet med trappvärdar har återupptagits.

Föreningens lån. Ränteswappar konverterades till lån med fast ränta den 6 maj 2013. Sedan dess har dessa fasträntelån omförhandlats den 20 juni till 1,1% lägre ränta.

Det rörliga 3 månaderslånet som tidigare fanns hos Nordea finns idag hos Svenska Handelsbanken (Stadshypotek) till för närvarande 1,99% ränta.

Avgiften till föreningen

Sedan den 1 april 2013 särdebiteras avgiften för TV, bredband och IP-telefoni med en fast avgift per lägenhet och månad. Inga andra höjningar har skett under året.

Garantiarbeten. Under 2013 har arbetet med att säkerställa att våra fasader är täta och korrekta, utförts av JM enligt avtal. Arbetet med att åtgärda följdskador avseende läckage, sprickor har pågått under året.

Kompletterande översyn av skorstenar, brandtätningar och utbyte av delaminerade fönster har också skett i JM:s regi.

Bevakning/Säkerhet. Under året har en del inbrott skett i föreningens lokaler varför en utökad bevakning utfördes under sommaren i samband med byte av leverantör från G4S till Securitas.

För att öka tryggheten och förbättra föreningens säkerhet har en säkerhetskonsult analyserat vårt behov av säkerhetsåtgärder. Översynen har resulterat i följande åtgärder; nya säkerhetsdörrar till alla kollektiva källarförråd, brytskydd till alla entréportar, kameraövervakning med inspelning av garage med möjlighet till utbyggnad till grovsoprum.

Miljörum/sophantering. Under året har en tilltagande oreda noterats i våra soprum vilket påtalats för medlemmarna.

Cyklar och deras förvaring. En genomgång har skett av föreningens samtliga cykelrum varvid det noterades att över 35 cyklar saknade ägare. Dessa har förflyttats till låst utrymme och kommer under 2014 att tillställas Polisens hittegods.

Trädgård. En trädgårdsgrupp har skapats av entusiastiska medlemmar. Dessutom har två frivilliga städdagar lett till att en allmän uppryckning skett av föreningens grönytor. Träd på innergården har beskurits och häckar trimmats för att förbättra belysning etc.

Återinstallation av belyst konstverk och uplights har skett.

Avtalet för föreningens trädgårdsskötsel har sagts upp och en ny leverantör skall upphandlas.

Hissar. Nytt fullserviceavtal har tecknats med Kone AB för att säkerställa hög servicegrad till en fast kostnad.

Övriga händelser av eventuellt intresse. Genomgång av föreningens lokaler har lett till att ett antal utrymmen har frigjorts till medlemmarnas åtnjutning. För varje portgång finns exempelvis möjlighet att förvara sina trädgårdsmöbler i ett gemensamt förråd. Ett gemensamt däckförråd har skapats samt evakueringsförråd för dem som ex. vis skall sälja sin lägenhet och behöver förrådsutrymme.

Sotning och brandskyddsbesiktning har genomförts på samtliga eldstäder. Alla rökgasluckor är genomgångna och servade.

Utdelning av nya radiatorfilter till medlemmar har påbörjats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

JM:s garantiarbeten kommer att fortsätta under 2014 och förhoppningsvis avslutas under året. Arbetet med fasaderna påbörjas på innergården under vecka 10. Målning av balkongpelare samt byte av inpasseringssystem inklusive porttelefoner kommer att ske under året.

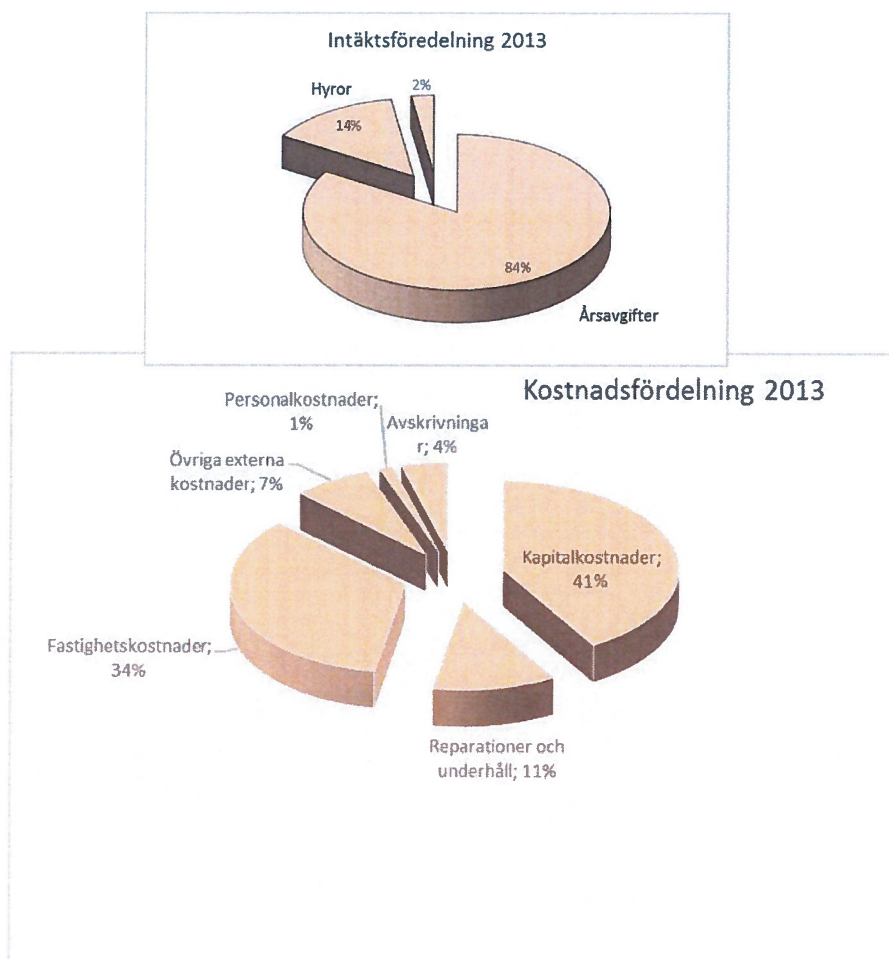
Föreningens ekonomi

Under 2013 har ett intensivt arbete skett med föreningens ekonomi avseende likviditetsplanering, budgetering samt flerårsplaner rörande ekonomi och underhåll.

En avsevärd genomlysning av fastigheternas skick, förebyggande underhållsbehov, förväntad teknisk och ekonomisk livslängd har lett fram till en plan där föreningen har en god uppfattning om vilka insatser som kommer att behöva göras på 3 – 5 – 10 – 15 - 20 års sikt. Denna plan tillsammans med en god insikt om hur föreningens ekonomi troligen kommer att utvecklas har lett till att styrelsen känner förtroende för att fortsatt kunna förvalta föreningens tillgångar på bästa sätt.

Baserat på ovanstående har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 2% från och med den 1 januari 2014, vilket har aviserats i god tid. Denna höjning förväntas täcka föreningens löpande kostnader inklusive skällig avsättning till föreningens fond för underhåll och syftar till att fortsatt visa ett litet överskott för det kommande verksamhetsår 2014.

7



FLERÅRSÖVERSIKT

	1301-1312	1201-1212	1101-1112
Årsavgift/kvm	727	682	660
bostadsrättsyta			
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 863	1 856	1 810
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 706	9 706	9 776
Elkostnad/kvm totalyta	20	16	22
Värmekostnad/kvm totalyta	126	132	125
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	15
Kapitalkostnader/kvm totalyta	328	398	384

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 845 059
Årets resultat	<u>1 110 831</u>
Summa	-734 228
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	-367 188
Lyft från yttre fond	923 235
Balanseras i ny räkning	<u>-178 181</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Handwritten mark


Resultaträkning	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	12 454 718	11 289 057
Övriga rörelseintäkter		304 469	51 650
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 759 187	11 340 707
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 964 564	-4 368 889
Reparationer och underhåll	3	-1 321 119	-897 678
Övriga externa kostnader	4	-863 846	-771 923
Personalkostnader	5	-140 609	-260 218
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-500 000	-500 000
Summa rörelsekostnader		-6 790 138	-6 798 708
Rörelseresultat		5 969 049	4 541 999
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 582	32 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 865 801	-5 890 498
Summa finansiella poster		-4 858 219	-5 858 399
Resultat efter finansiella poster		1 110 830	-1 316 400
Resultat före skatt		1 110 830	-1 316 400
Årets resultat		1 110 830	-1 316 400

Uppställningsformen för resultaträkningen har anpassats till den nya förvaltarens mall för uppställning av resultaträkning. Detta kan påverka jämförbarheten med resultaträkning i 2012 års årsredovisning.

7

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	432 206 148	432 706 148
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		432 206 148	432 706 148
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		432 211 148	432 711 148
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 802	20 286
Övriga fordringar	7	118 337	1 293 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	218 013	128 554
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		349 152	1 442 129
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 031 595	1 024 013
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 031 595	1 024 013
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 344 123	757 193
<i>Summa kassa och bank</i>		3 344 123	757 193
Summa omsättningstillgångar		4 724 870	3 223 335
SUMMA TILLGÅNGAR		436 936 018	435 934 483



	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		63 575 000	63 575 000
Upplåtelseavgifter		223 064 000	223 064 000
Fond för yttre underhåll	11	5 058 726	4 691 538
Summa bundet eget kapital		291 697 726	291 330 538
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 845 059	-161 471
Årets resultat		1 110 831	-1 316 400
Summa fritt eget kapital		-734 228	-1 477 871
Summa eget kapital		290 963 498	289 852 667
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	142 546 865	141 356 932
Summa långfristiga skulder		142 546 865	141 356 932
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	1 190 276
Leverantörsskulder		626 120	468 864
Skatteskulder		747 864	660 306
Övriga skulder		35 030	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 016 641	2 405 438
Summa kortfristiga skulder		3 425 655	4 724 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		436 936 018	435 934 483
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		155 500 000	155 500 000
Summa ställda säkerheter		155 500 000	155 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Tilläggsupplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

Styrelsen har sedan 2008 ändrat avskrivningstiden för byggnader från 250 år 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 tillämpas en 13-årig infasningsperiod. Från och med 2020 kommer den progressiva planen att träda i kraft i sin helhet. Fram till dess kommer avskrivningarna uppgå till 500 000 kr årligen.

Avskrivningar

	2013	2012
Byggnader	500 000	500 000
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	3 år	3 år

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

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

NOTER

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013-12-31	2012-12-31
Årsavgifter	10 680 337	10 016 497
Hysesintäkter	1 774 382	1 272 560
	12 454 719	11 289 057

Not 2 Fastighetskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel	237 763	681 230
Städning	206 148	228 029
Sotning	34 304	0
Besiktningar	29 888	15 650
Hissar	250 731	0
Bevakning	155 084	114 922
El	299 223	239 783
Värme	1 873 437	1 950 586
Vatten	237 061	237 871
Sophämtning	342 330	426 147
Snöröjning	66 619	110 029
Kommunal fastighetsavgift	196 020	182 882
Mattvätt, hyrmattor ²³⁷	21 216	128 190
Serviceavtal	0	35 830
Fastighetsskatt	14 740	17 740
	3 964 564	4 368 889

Not 3 Reparationer och underhåll	2013-12-31	2012-12-31
Reparationer	397 884	897 678
Underhåll	923 235	0
	1 321 119	897 678

Not 4 Övriga externa kostnader	2013-12-31	2012-12-31
Förbrukningsinventarier	51 226	4 527
Ersättning till revisor inklusive konsultationer	56 683	32 594
Kontorsmaterial och trycksaker	4 824	0
Tele och datakommunikation	387 222	396 079
Ekonomisk förvaltning	148 069	212 460
Övriga förvaltningskostnader	87 971	8 636
Fastighetsförsäkring inklusive självrisker	105 966	95 897
Föreningsavgifter	9 072	18 605
Övriga externa kostnader	12 813	3 125
	863 846	771 923

Not 5 Personal	2013-12-31	2012-12-31
<i>Styrelsearvoden</i>		
Löner och ersättningar	119 991	200 996
Sociala kostnader *	20 618	59 222
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	140 609	260 218

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 6 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	441 881 000	441 881 000
Utgående anskaffningsvärden	441 881 000	441 881 000
Ingående avskrivningar	-9 174 852	-8 674 852
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående avskrivningar	-9 674 852	-9 174 852
Redovisat värde	432 206 148	432 706 148

Taxeringsvärde byggnad	229 474 000	219 774 000
Taxeringsvärde mark	146 000 000	151 000 000

Fastigheternas taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	374 000 000	369 000 000
Lokaler	1 474 000	1 774 000

Not 7 Kortfristiga fordringar	2013-12-31	2012-12-31
Avräkningskonto SBC	0	1 186 313
Fordran St Eriks hiss	118 250	0
Skattekonto	87	837
Övriga fordringar	0	106 139
	118 337	1 293 289

Not 8 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	113 384	105 966
Bevakning 4GS	0	9 447
Tele & data	0	1 471
Serviceavtal Securitas	41 854	11 670
Förvaltning	62 775	0
	218 013	128 554

Not 9 Kortfristiga placeringar

	2013-12-31	2012-12-31
Riksgäldskontoret, bokfört värde = nominellt värde	1 031 595	1 024 013
	1 031 595	1 024 013

Not 10 Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavg.	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 575 000	223 064 000	4 691 538	-161 471	-1 316 400
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning				-1 316 400	1 316 400
Avsättning till yttre fond			367 188	-367 188	
Årets resultat					1 110 831
Belopp vid årets utgång	63 575 000	223 064 000	5 058 726	-1 845 059	1 110 831

Totalt

Belopp vid årets ingång	289 852 667
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:	
Balanseras i ny räkning	0
Avsättning till yttre fond	0
Årets resultat	1 110 831
Belopp vid årets utgång	290 963 498

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	4 691 538	4 391 850
Reservering enligt stadgar	367 188	367 188
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-67 500
	5 058 726	4 691 538

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Villkorsän.	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek	1,99	14-11-27	9 867 000	0
Nordea	3,52	18-04-30	32 486 528	32 486 528
Nordea	3,51	16-04-29	33 013 478	33 013 478
Nordea	3,46	15-07-29	40 349 859	40 349 859
Stadshypotek	1,99	14-11-27	26 830 000	0
Nordea	-		0	36 697 343
			142 546 865	142 547 208

Not 13 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Städning, renhållning	8 501	84 056 21 216
El	24 296	10 724
Värme	187 157	321 674
Vatten	3 285	5 809
Revisor	30 000	30 000
Styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	77 033	200 000 262 840
Årsavgifter och hyror	987 845	699 239
Ränta	698 716	992 690
Snöröjning	0	61 246
	2 016 833	2 405 438

Underskrifter

Stockholm 2014-02-17



Henry Heiman



Marie Hartell



Niklas Sjöstedt



Per A Nilsson



Karin Rudebeck

Skriver under i egenskap av suppleant
istället för bortrest ordinarie ledamot.

Vår revisionsberättelse har lämnats 21 februari 2014.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammarby Sjö 1 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hammarby Sjö 1 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 21 februari 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor