

# Årsredovisning

## BRF Hägerstenshamnen 1

716420-0698

Styrelsen för BRF Hägerstenshamnen 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA    |
|--------------------------|---------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 5   |
| - Resultaträkning        | 6       |
| - Balansräkning          | 7 - 8   |
| - Kassaflödesanalys      | 9       |
| - Noter                  | 10 - 14 |
| - Underskrifter          | 14      |

am  
LB  
MS B.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Allmänt om föreningsverksamheten

Styrelsen för Brf Hägerstenshamnen 1 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Styrelse

Styrelsen har sedan konstituerande mötet den 4 juni 2019 bestått av:

|                            |                  |                              |
|----------------------------|------------------|------------------------------|
| <b>Ordinarie ledamöter</b> | Marcus Sperber   | Ordförande                   |
|                            | Annika Magnusson | Övergripande ekonomiansvarig |
|                            | Eva Bymova       | Trivselsansvarig             |
|                            | Lars Berglund    | Bygg                         |
|                            | Tommy Sandbekk   | Bygg                         |

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <b>Suppleanter</b> | Fredrik Werner    |
|                    | Anders Gustavsson |
|                    | Karin Jälmestål   |

## Revisor

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| Ordinarie | Johan Grahn, Revisorshuset Uppsala |
|-----------|------------------------------------|

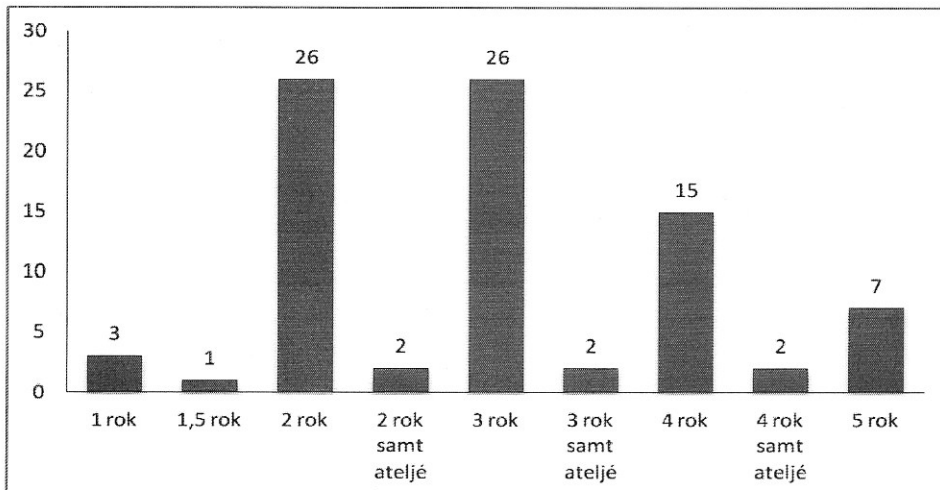
|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| <b>Valberedning</b> | Marcus Andersson |
|                     | Emma Nordström   |

**Föreningens stadgar** Gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-16.

## Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet Träpatronen 1 bebyggdes 1988-89 av JM Byggnads AB och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 4 bostadshus innehållande 84 lägenheter och 3 lokaler, varav 2 lokaler är hyresrätter och den 3:e lokalen disponeras av de boende i föreningen.

## Lägenhetsfördelning:



Total bostadsyta: 7 835 kvm

Total lokalyta: 486 kvm

Handwritten notes and signatures: "am", "LB", "ns", "OS", "ns", and a signature.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

| <b>Verksamhet:</b> | <b>Yta kvm</b> | <b>Löptid t o m</b>                                            |
|--------------------|----------------|----------------------------------------------------------------|
| Förskola           | 433,0          | 2021-08-31 med en förlängning om 5 år vid utebliven uppsägning |
| Kvartersbutik      | 53,0           | Förlängs 3 månader med 3 månaders uppsägningstid.              |

### Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 7 stycken överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat några nya andrahandsuthyrningar under året. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl som t ex tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en bestämd tidsperiod inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio möten, inkluderat det konstituerande. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Ekonomikonsulterna i Råsunda AB. Under året har bolaget Storholmen anlåtits för delar av den tekniska förvaltningen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Akin Barin.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring, men inte tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare.

### Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråkstagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1988.

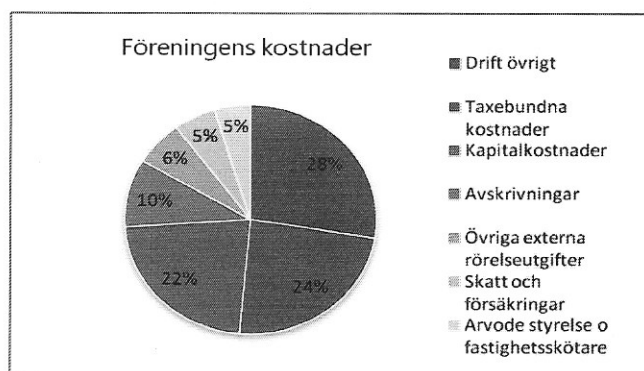
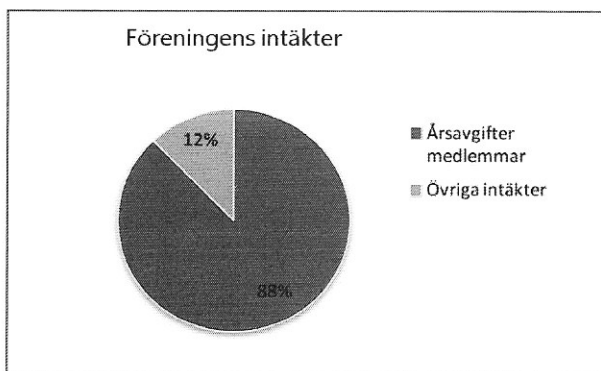
Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med  $1377 \text{ kr} \times 84 \text{ lgh} = 115\,668 \text{ kr}$

Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1%.

Beräkning av eventuell inkomstskatt görs utifrån skattepliktiga ränteintäkter och med avdrag för kapitalkostnader dock ej räntekostnader på lån i fastigheten. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 44 542 976 kronor, en minskning med 885 421 kronor jämfört med föregående år.

Fördelning av intäkter och kostnader i föreningen



am  
LB K. h8  
OB.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

### BYGG

#### Rutinmässigt genomförda kontroller

Våra serviceföretag Söder Kyl, Climapac, ManKan, Tak CC Plåt & Tak har genomfört sina rutinkontroller av våra tvättstugor, värmepumpar, hissar och tak. Fastighetsskötaren har dessutom genomfört tre egenkontroller angående brandsäkerheten i våra hus.

#### Matavfall och kompostering

Under året har vi infört matfallsortering för kompost. Insamlingskärl för ändamålet finns i samtliga soprum och alla hushåll har tilldelats soppåsar. Projektet bidrar till att få ner kostnaden för sophämtning samtidigt som vi gör en insats för klimatet.

#### LED belysning

Under hösten 2019 har vi bytt ut gamla lysrör till LED lampor i alla trapphus samt i vissa gemensamma utrymmen och på husets fasadbelysning. Det medför minskade kostnader för elförbrukningen och underhåll. Vi kommer även att byta ut lamporna i cykel- och barnvagnsrum, elcentraler och fläktrum så småningom.

#### Förskola

Förskolan har renoverats under sommaren 2019. I flera rum har golvmattor bytts. Allt löpte inom givna tidsramar. Dessutom har delar av ventilationssystemet renoverats och små öppningar runt ledningsrör har tätats ytterligare. Mätningen av luftflödena är godkända av miljöförvaltningen. Utebelysningen på gården har setts över och fungerar nu. På förskolan är många glada för åtgärderna.

#### Trädgård och utemiljö

Föreningens trädgårdsgrupp ordnade två uppskattade och välbesökta trädgårdsdagar den 28 april och 20 oktober. De är alltid ett bra tillfälle att träffa sina grannar och ta gemensamt ansvar för vår utemiljö. I höstas har en arborist fällt ner ett träd vid sidan av port 9 för att förhindra uppkomst av fuktskador på fasaden och skador på husets dränage. Trädet hade blivit för stort och planterades från början alldeles för nära huset.

### EKONOMI

#### Lån

Under året har föreningens dyraste lån lagts om. I samband med omläggningen har vi gjort en extra amortering på 1,5 miljoner kronor. Räntan på lånet blev betydligt lägre än tidigare. Det innebär en besparing på ca 380 000 kronor per år. Hösten 2020 kommer vi att lägga om ytterligare ett av lånen. Föreningens totala lån uppgick vid årsskiftet till 64 195 423 kr, vilket motsvarar 7714 kr kr/ kvadratmeter.

### ÖVRIGT

#### Fastighetsförvaltning

Under året har bolaget Storholmen anlitats för den delar av den tekniska förvaltningen. Samarbetet har fungerat smidigt. Tillsammans har styrelsen och Storholmen upprättat en ny underhållsplan som ska ligga till grund för beslut om kommande underhåll och renoveringar.

#### Förändrad kontoplan

Under året har styrelsen grupperat om vissa konton i resultaträkningen för att få fram en tydlighet gällande kostnader för drift, underhåll och reparationer. Jämförelsesiffrorna i resultaträkningen från föregående år har även klassificerats enligt det nya upplägget, vilket medför att det inte går att jämföra rakt av. Summan av not 2 och 3 är dock detsamma som fg år.

am  
LB  
hs  
B.

FLERÅRSÖVERSIKT

| <b>Nyckeltal</b>                        | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta           | 680         | 680         | 680         | 680         |
| Lån/kvm bostadsrättsyta                 | 8 193       | 8 485       | 8 557       | 8 641       |
| Elkostnad/kvm totalyta                  | 25          | 26          | 24          | 23          |
| Värmekostnad/kvm totalyta               | 78          | 86          | 86          | 88          |
| Vattenkostnad/kvm totalyta              | 23          | 19          | 18          | 17          |
| Kapitalkostnader/kvm totalyta           | 140         | 134         | 137         | 190         |
| Soliditet (%)                           | 26          | 25          | 23          | 22          |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 885         | 1 842       | 271         | -275        |
| Nettoomsättning (tkr)                   | 6 071       | 6 054       | 6 056       | 6 143       |

Bostadsyta 7835 kvm

Totalyta 8321 kvm

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | <b>Inbetalda<br/>insatser</b> | <b>Övr bundet<br/> eget kapital</b> | <b>Yttre repara-<br/>tionsfond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 14 500 000                    | 244 335                             | 4 213 455                          | 1 563 481                      | 1 842 388                 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                               |                                     |                                    |                                |                           |
| Balanseras i ny räkning                             |                               |                                     |                                    | 1 842 388                      | -1 842 388                |
| Årets resultat                                      |                               |                                     |                                    |                                | 885 427                   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>14 500 000</b>             | <b>244 335</b>                      | <b>4 213 455</b>                   | <b>3 405 869</b>               | <b>885 427</b>            |

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 3 405 869        |
| Årets resultat      | 885 427          |
| <b>Summa</b>        | <b>4 291 296</b> |

*Förslag till disposition:*

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Till yttre reparationsfond | 541 221          |
| Balanseras i ny räkning    | 3 750 075        |
| <b>Summa</b>               | <b>4 291 296</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt kassaflödesanalys.

am  
LB  
E.  
hs

## RESULTATRÄKNING

|                                            |   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>                | 1 |                   |                   |
| Nettoomsättning                            |   | 6 071 141         | 6 053 862         |
| Övriga rörelseintäkter                     |   | 0                 | 77 871            |
| <b>Summa föreningens intäkter</b>          |   | <b>6 071 141</b>  | <b>6 131 733</b>  |
| <b>Föreningens kostnader</b>               |   |                   |                   |
| Underhållskostnader                        | 2 | -1 183 860        | -402 242          |
| Driftskostnader                            | 3 | -1 760 443        | -1 828 205        |
| Förvaltnings- och externa kostnader        | 4 | -332 095          | -192 197          |
| Personalkostnader                          | 5 | -243 082          | -255 907          |
| Avskrivningar                              |   | -497 705          | -497 706          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |   | <b>-4 017 185</b> | <b>-3 176 257</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |   | <b>2 053 956</b>  | <b>2 955 476</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                  |   |                   |                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -1 168 530        | -1 113 088        |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |   | <b>-1 168 530</b> | <b>-1 113 088</b> |
| <b>Årets resultat</b>                      |   | <b>885 426</b>    | <b>1 842 388</b>  |

LB ann MS B

## BALANSRÄKNING

|                                                |    | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |    |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |    |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |    |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7  | 86 208 527        | 86 691 982        |
| Maskiner och inventarier                       | 8  | 26 125            | 40 375            |
| Övriga materiella anläggningstillgångar        |    | 142 223           | 142 223           |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |    | 86 376 875        | 86 874 580        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |    |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  |    | 3 500             | 3 500             |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |    | 3 500             | 3 500             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |    | <b>86 380 375</b> | <b>86 878 080</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |    |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |    |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |    | 1 115 960         | 1 169 816         |
| Övriga fordringar                              | 9  | 2 211             | 63 050            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10 | 149 971           | 129 733           |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |    | 1 268 142         | 1 362 599         |
| <i>Kassa och bank</i>                          |    |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 11 | 2 069 668         | 2 962 944         |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |    | 2 069 668         | 2 962 944         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |    | <b>3 337 810</b>  | <b>4 325 543</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |    | <b>89 718 185</b> | <b>91 203 623</b> |

am  
LB HS B.

|                                              |       | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |       |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |       |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |       |                   |                   |
| Inbetalda medlemsinsatser                    |       | 14 744 335        | 14 744 335        |
| Fond för yttre underhåll                     | 12    | 4 213 454         | 4 213 454         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |       | <i>18 957 789</i> | <i>18 957 789</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |       |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |       | 3 405 869         | 1 563 481         |
| Årets resultat                               |       | 885 427           | 1 842 388         |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |       | <i>4 291 296</i>  | <i>3 405 869</i>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |       | <b>23 249 085</b> | <b>22 363 658</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |       |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 13,14 | 63 380 423        | 65 794 093        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |       | <b>63 380 423</b> | <b>65 794 093</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |       |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |       | 331 065           | 379 820           |
| Aktuella skatteskulder                       |       | 12 506            | 1 624             |
| Övriga skulder                               | 16    | 865 460           | 733 905           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17    | 1 879 646         | 1 930 523         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |       | <b>3 088 677</b>  | <b>3 045 872</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |       | <b>89 718 185</b> | <b>91 203 623</b> |

8. ann  
B.  
HS LB

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                     | Not | 2019-12-31        | 2018-12-31       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                   |                  |
| Rörelseresultat                                                                     |     | 2 053 956         | 2 955 476        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                           |     |                   |                  |
| - Avskrivningar                                                                     |     | 497 705           | 497 706          |
| Erlagd ränta                                                                        |     | -1 168 530        | -1 113 088       |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | 18  | <i>1 383 131</i>  | <i>2 340 094</i> |
| Förändringar i rörelsekapital                                                       |     |                   |                  |
| - Minskning av rörelsefordringar                                                    |     | 94 456            | -262 326         |
| - Minskning av rörelseskulder                                                       |     | -88 690           | 54 465           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>1 388 897</b>  | <b>2 132 233</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |                   |                  |
| Amortering av lån                                                                   | 13  | -2 282 174        | -565 504         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>-2 282 174</b> | <b>-565 504</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>-893 277</b>   | <b>1 566 729</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |     | <b>2 962 944</b>  | <b>1 396 215</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | 12  | <b>2 069 667</b>  | <b>2 962 944</b> |

am  
B.  
hs LB

## NOTER

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre Företag (K2).

Fordringar har tagits upp till de belopp de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

| Typ         | Nyttjandeperiod | Procent |
|-------------|-----------------|---------|
| Byggnad     | 200             | 0,50    |
| Ombyggnad   | 40              | 2,50    |
| Inventarier | 3               | 33      |

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är stämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

| Not 1 | Föreningens intäkter                   | 2019              | 2018              |
|-------|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Hysesintäkter lokaler                  | -683 248          | -690 011          |
|       | Årsavgifter bostäder                   | -5 327 352        | -5 328 490        |
|       | Uppvärmning förskola                   | -28 820           | -22 234           |
|       | Vidarefakturerat förskola              | -16 130           | 0                 |
|       | Övriga ersättningar / intäkter         | -711              | -78 713           |
|       | Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | -14 880           | -12 285           |
|       |                                        | <b>-6 071 141</b> | <b>-6 131 733</b> |

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

| <b>Not 2</b> | <b>Underhållskostnader</b>       | <b>2019</b>      | <b>2018</b>    |
|--------------|----------------------------------|------------------|----------------|
|              | Underhåll tvättstuga             | 35 539           | 36 269         |
|              | Underhåll brandsäkerhet          | 24 480           | 0              |
|              | Underhåll ventilation            | 6 988            | 0              |
|              | Underhåll hissar                 | 35 483           | 35 065         |
|              | Underhåll undercentral           | 12 295           | 0              |
|              | Rep av lokaler / hyreslägenheter | 521 440          | 9 550          |
|              | Rep bostäder                     | 12 044           | 77 389         |
|              | Rep stammar / VVS                | 18 024           | 0              |
|              | Rep undercentral                 | 124 706          | 149 252        |
|              | Rep el                           | 6 530            | 0              |
|              | Rep övrigt                       | 15 733           | 0              |
|              | Rep hissar                       | 9 772            | 0              |
|              | Rep portar                       | 2 862            | 0              |
|              | Skadedjurshantering              | 12 700           | 0              |
|              | Övrig driftkostnad               | 590              | 0              |
|              | Rep av lokaler / hyreslägenheter | 631              | 0              |
|              | Gemensamma utrymmen              | 344 043          | 94 717         |
|              |                                  | <b>1 183 860</b> | <b>402 242</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>Driftkostnader</b>  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|------------------------|------------------|------------------|
|              | Entré kostnad städning | 112 078          | 110 000          |
|              | Entré kostnad mattor   | 25 832           | 40 488           |
|              | Markytor / trädgård    | 104 861          | 87 760           |
|              | Övriga driftkostnader  | 2 808            | 7 897            |
|              | Fastighetsel           | 210 843          | 213 341          |
|              | Uppvärmning            | 649 056          | 719 123          |
|              | Sopcontainer           | 38 161           | 38 353           |
|              | Sophämtning bostäder   | 143 411          | 150 418          |
|              | Vatten                 | 193 507          | 199 018          |
|              | Fastighetsförsäkring   | 110 146          | 102 949          |
|              | Fastighetsskatt        | 169 740          | 158 858          |
|              |                        | <b>1 760 443</b> | <b>1 828 205</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>Förvaltnings- och externa kostnader</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|--------------------------------------------|----------------|----------------|
|              | Administration, kontor, övrigt             | 15 748         | 16 926         |
|              | Revisionsarvode                            | 15 750         | 14 875         |
|              | Arvode ekonomisk förvaltning               | 170 821        | 135 077        |
|              | Arvode teknisk förvaltning                 | 99 475         | 0              |
|              | Pantsättningsavgifter                      | 7 905          | 5 460          |
|              | Överlåtelseavgifter                        | 6 975          | 6 825          |
|              | Övriga externa tjänster                    | 15 421         | 13 034         |
|              |                                            | <b>332 095</b> | <b>192 197</b> |

\*. amw  
LB

| <b>Not 5</b> | <b>Personal</b>  | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|------------------|----------------|----------------|
|              | Styrelsearvode   | 117 987        | 130 000        |
|              | Löner            | 67 380         | 65 760         |
|              | Sociala avgifter | 57 715         | 60 147         |
|              |                  | <b>243 082</b> | <b>255 907</b> |

Föreningen har under året haft en deltidsanställd fastighetsskötare.

| <b>Not 6</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
|              | Räntekostnader fastighetslån                      | 1 168 524        | 1 113 088        |
|              | Dröjsmålsräntor                                   | 6                | 0                |
|              |                                                   | <b>1 168 530</b> | <b>1 113 088</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>Byggnader och mark</b>                        | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|--------------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|              | Ingående anskaffningsvärden                      | 91 314 537         | 91 314 537         |
|              | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto) | 91 314 537         | 91 314 537         |
|              | Ingående avskrivningar enligt plan               | -9 519 365         | -9 035 909         |
|              | <i>Förändringar av avskrivningar</i>             |                    |                    |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                  | -483 455           | -483 456           |
|              | Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan  | -10 002 820        | -9 519 365         |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>       | <b>86 208 527</b>  | <b>86 691 982</b>  |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med       | 4 896 810          | 4 896 810          |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                            |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnader                         | 91 037 000         | 83 779 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                              | 89 370 000         | 58 876 000         |
|              |                                                  | <b>180 407 000</b> | <b>142 655 000</b> |

| <b>Not 8</b> | <b>Maskiner och inventarier</b>      | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Ingående anskaffningsvärden          | 599 947           | 599 947           |
|              | Utgående anskaffningsvärden          | 599 947           | 599 947           |
|              | Ingående avskrivningar               | -559 572          | -545 322          |
|              | <i>Förändringar av avskrivningar</i> |                   |                   |
|              | Årets avskrivningar                  | -14 250           | -14 250           |
|              | Utgående avskrivningar               | -573 822          | -559 572          |
|              | <b>Redovisat värde</b>               | <b>26 125</b>     | <b>40 375</b>     |

St. ann  
B. HS LB

|                                                                              |                                                     |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 9</b>                                                                 | <b>Övriga fordringar</b>                            | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|                                                                              | Avräkning skattekonto                               | 2 211             | 232               |
|                                                                              | Andra kortfristiga fordringar                       | 0                 | 62 818            |
|                                                                              |                                                     | <b>2 211</b>      | <b>63 050</b>     |
| <b>Not 10</b>                                                                | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|                                                                              | Förutbetalda försäkringspremier                     | 119 255           | 110 146           |
|                                                                              | Övriga interimfordringar                            | 30 716            | 19 587            |
|                                                                              |                                                     | <b>149 971</b>    | <b>129 733</b>    |
| <b>Not 11</b>                                                                | <b>Likvida medel</b>                                | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|                                                                              | Bank                                                | 2 069 668         | 2 962 944         |
|                                                                              |                                                     | <b>2 069 668</b>  | <b>2 962 944</b>  |
| <b>Not 12</b>                                                                | <b>Fond för yttre underhåll</b>                     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|                                                                              | Yttre reparationsfond                               | -4 213 454        | -4 213 454        |
|                                                                              |                                                     | <b>-4 213 454</b> | <b>-4 213 454</b> |
| <b>Not 13</b>                                                                | <b>Långfristiga skulder</b>                         | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|                                                                              | Amortering av lån                                   | -2 282 174        | -565 504          |
|                                                                              |                                                     | <b>-2 282 174</b> | <b>-565 504</b>   |
| <b>Not 14</b>                                                                | <b>Fastighetslån</b>                                | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|                                                                              | Stadshypotek 402855 0,97% 2024-12-30                | 13 267 000        | 15 095 000        |
|                                                                              | Stadshypotek 191796 1,18% 2020-10-30                | 16 362 448        | 16 449 952        |
|                                                                              | Stadshypotek 325030 1,29% 2022-10-30                | 21 033 330        | 21 200 000        |
|                                                                              | Stadshypotek 251785 1,250% 2021-09-30               | 13 532 645        | 13 732 645        |
|                                                                              | Avgår kortfristig del                               | -815 000          | -683 504          |
|                                                                              |                                                     | <b>63 380 423</b> | <b>65 794 093</b> |
| Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 620 423 kronor. |                                                     |                   |                   |
| <b>Not 15</b>                                                                | <b>Ställda säkerheter</b>                           | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|                                                                              | Datapantbrev registrerade hos lantmäteriet          | 80 581 000        | 80 581 000        |
|                                                                              |                                                     | <b>80 581 000</b> | <b>80 581 000</b> |
| <b>Not 16</b>                                                                | <b>Övriga skulder</b>                               | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|                                                                              | Kortfristig del av fastighetslån                    | -815 000          | -683 504          |
|                                                                              | Moms                                                | -37 724           | -37 766           |
|                                                                              | Källskatt                                           | -472              | -415              |
|                                                                              | Sociala avgifter                                    | -1 739            | -1 695            |
|                                                                              | Mottagna depositioner                               | -8 150            | -8 150            |
|                                                                              | Kortfristiga skulder medlemmar                      | -2 375            | -2 375            |
|                                                                              |                                                     | <b>-865 460</b>   | <b>-733 905</b>   |



| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--------|----------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | Upplupna löner och arvoden                   | 100 000          | 100 000          |
|        | Upplupna sociala avgifter                    | 31 420           | 31 420           |
|        | Upplupna utgiftsräntor                       | 19 128           | 45 885           |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter              | 1 508 290        | 1 502 680        |
|        | Beräknat arvode för revision                 | 13 000           | 13 000           |
|        | Upplupen uppvärmning                         | 73 949           | 80 960           |
|        | Upplupna elavgifter                          | 23 567           | 30 952           |
|        | Upplupna övriga kostnader                    | 110 292          | 125 626          |
|        |                                              | <b>1 879 646</b> | <b>1 930 523</b> |

| Not 18 | Justeringar som inte ingår i kassaflödet | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | Avskrivningar                            | 497 705        | 497 706        |
|        |                                          | <b>497 705</b> | <b>497 706</b> |

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

**Rutinmässiga kontroller**

Företaget Brandsäkra kommer att göra den årliga kontrollundersökningen i april 2020. Föreningen beställde också en fjärrvärme- och energiutredning av Stockholm Exergi som genomfördes i januari 2020. I skrivande stund har inte resultaten kommit.

**Förskola**

I februari 2020 gjordes den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som godkändes med krav på en mindre åtgärd, som har genomförts under februari 2020.

**Inventering av fönster**

JG Byggkonsult & Besiktning AB har i januari 2020 genomfört en inspektion av alla fönster/balkongdörrar i 20 lägenheter som fungerade som ett stickprov. Resultatet visade att fönstren är i ganska god kondition. Dock behöver vissa underhållsåtgärder göras. Nästa steg blir en inhämtning av offerter för omfattande underhållsåtgärder som är planerad för 2021.

**UNDERSKRIFTER**

Hägersten 2020-04-20

  
Marcus Sperber

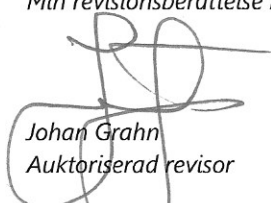
  
Annika Magnusson

  
Tommy Sandbekk

  
Lars Berglund

  
Eva Bymova

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-26

  
Johan Grahn  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen 1**

Org.nr 716420-0698

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

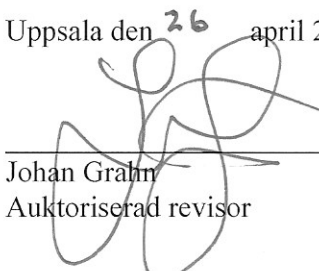
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 26 april 2020



---

Johan Gråhn  
Auktoriserad revisor