

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAMMARBY SJÖ 1



Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning.

Verksamhetsår 2008-01-01 - 2008-12-31

Verksamhetsberättelse

Styrelsen för Hammarby Sjö 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade 2000-12-11 fastigheterna Maren 1¹, Fladen 1² och Fjärden 1³ i Stockholms kommun. Föreningens fastighet 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 övernattningsslägenhet 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 2008.

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 skall täcka planerat yttre underhåll på fastigheten samt reinvesteringar. Arbetet med en underhållsplan för de kommande åren har fortsatt under året.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har upphandlat Bricks AB, som fastighetsförvaltare tillika ansvarig för garage- och uteplatsuthyrning från den 1 januari 2008.

Bricks AB har engagerat ADB fastighetsservice för att sköta den tekniska delen av föreningens fastighetsförvaltning. I november genomfördes den årliga statusbedömningen av

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

fastigheterna. Av denna framgår sammanfattningsvis att ett antal mindre påpekanden behöver åtgärdas och görs så genom det löpande underhållet av fastigheterna. Det finns dock tre punkter där underhållet kräver mer omfattande insatser:

- Grindstolpen mellan 14 och 16 står snett och behöver justeras. Detta skall göras när årstiden tillåter att gräva upp och gjuta om stolpen.
- Trägolvet i samtliga trapphus behöver behandlas. Offerter skall tas in under 2009 och arbetet bör utföras inom två år.
- Fågelspillning på taken till punkthusen vilket kan fräta sönder takplåten. Rovfågelsattrapper bör införskaffas och monteras.

Under året har efterarbeten efter besiktningarna fortsatt och pågår även under år 2009. Samtliga lägenheter ska, enligt uppgift från JM, ha gått igenom. Ventilationskontrollen (OVK) och vissa fönsterbyten återstår.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Bank	Ursprungs- lån	Ränte- sats 2008-12-31	Bundet till	Lånebelopp 2008-12-31	Amortering år 2009
Nordea	44 000 000	2,999 (3,86*)	rörlig	41 708 051	339 548
Nordea	35 500 000	2,999	rörlig	33 582 336	273 952
Nordea	40 000 000	2,999	rörlig	37 893 183	298 960
Nordea	36 000 000	2,999 (3,25*)	rörlig	34 124 742	277 816
	155 500 000			147 308 312	1 190 276

Ränteswap

Föreningen har ränteswappar på två av föreningens lån*. Föreningens ränteswappar innebär att ränteflödet har ändrats från rörlig - till fast ränta. Detta innebär att lån nr 1 har övergått från rörlig räntesats till ett fast ränteflöde uppgående till 3,86% och löptid till 2015-07-29 och lån nr 4 har övergått från en rörlig räntesats till ett fast ränteflöde uppgående till 3,25 % och en löptid till 2012-09-17.

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 beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare 5 år. År 2007 började således fastighetsskatt betalats 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 höjs 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 Fjärden 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 2008 har varit ett fortsatt bra ekonomiskt år för föreningen och styrelsen har därför beslutat att avgiften för 2009 skall vara oförändrad.

Ekonomisk förvaltning

Från och med 2008-01-01 sköter Bricks AB den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

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

Föreningsfrågor

Alla föreningens 162 bostäder är upplåtna med bostadsrätt. Under året har 27 överlåtelse skett (20 år 2007) och fem andrahandsuthyrning har godkänts av styrelsen, en ansökan har avslagits.

Gemensamma lokaler

I fastigheten finns dels en övernattningslägenhet med pentry och WC/dusch som medlemmarna kan hyra, dels en bastu med omklädningsrum WC och dusch. Det finns också en föreningslokal för uthyrning till medlemmarna. I den lokalen har styrelsen också sina möten, informationsträffar mm.

Gästlägenheten

Första gången gästlägenheten togs i bruk var för sex år sedan, i juli 2002.

Den har haft en bra beläggning under året; under 2008 var gästlägenheten uthyrd sammanlagt 183 nätter, d v s ca 66 % av årets möjliga uthyrningsnätter. Trenden under åren har tidigare visat på en stadig uppgång i nyttjandefrekvens: 2004 (41 %), 2005 (62 %), 2006 (59 %), 2007 (74 %) - men den trenden har brutits år 2008. Jul- och nyårshelgerna är de mest attraktiva och därför studeras bokningarna särskilt noga de här perioderna så att samma gäster inte bokas in under efterföljande år.

7

Från och med hösten 2008 införde föreningen nya bokningsregler. Det är svårt att säga i nuläget om reglerna skulle ha demokratiserat bokningen så att fler gäster har haft tillgång till gästlägenheten under kortare perioder. De nya bokningsreglerna ska utvärderas under hösten 2009.

Under 2008 har januari (tidigare år var det april) resp. december månad varit de mest uppbokade månaderna, följt av juli och augusti. Liksom tidigare år köps regelbundet förbrukningsartiklar in för gästernas vidkommande. År 2008 har gästlägenheten upprustats med vissa inventarier. Varje år genomgår gästlägenheten en professionell genomstädning resp. fönsterputsning.

Bokningslistan ligger på "Anslagstavlan" under Hammarby Sjästadens boendesidor. Uppdatering sker regelbundet.

Gemensamhetslokalen

Även gemensamhetslokalen togs i bruk år 2002. Den har varit betydligt mindre nyttjad av bostadsrättsinnehavarna än gästlägenheten även om trenden går uppåt. Under 2008 har föreningslokalen varit bokad vid 36 bokningstillfällen. De mest efterfrågade månaderna för föreningslokalen är januari, februari, april och september. Fortfarande är det särskilt lördagar som är mest attraktiva för bokningar. Smärre inköp har gjorts till föreningslokalen.

På "Anslagstavlan" under Hammarby Sjästadens boendesidor finns information om vilka kvällar föreningslokalen är bokad.

För gästlägenheten och gemensamhetslokalen tas självkostnad ut.

Bastun

Det finns en bastu tillgänglig för medlemmarna. Medlemmarna betalar ingen avgift för att använda sig av bastun.

Kommersiella lokalen

Företaget Lyxigt & Mysigt hyr den kommersiella lokalen och säljer bland annat "öppna spisar". 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 delaktig i tre stycken gemensamhetsanläggningar tillsammans med de övriga fastigheterna på Sickla udde. Den ena gemensamhetsanläggningen avser *sopsugsanläggningen* där föreningen har en suppleantplats i gemensamhetsanläggningens styrelse. Den andra är samfälligheten för *kablage intranet* för hela området där föreningen har två medlemmar i styrelsen. 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 sköts av Bricks AB eller andra entreprenörer sköts av styrelsens medlemmar som under året gjort en stor arbetsinsats för föreningen. Även bokning och hantering av våra gemensamma lokaler har hanterats av medlemmar i föreningen. Vi har också ett system med "trappvärdar" för utbyte av information och synpunkter och flera av dessa personer har lagt ner mycket arbete.

Upphandling av konsult

Ingenjörfirman, Feierbach har upphandlats för att bevaka styrelsens intressen i efterbesiktningarna med JM.

Verksamhet under året som gått

Styrelsearbetet

Styrelsen har haft 15 protokollförda sammanträden förutom årsstämman. Styrelsen har konstituerat sig i olika arbetsgrupper för att effektivisera styrelsearbetet. Arbetsgrupperna har arbetat med fastighetsfrågor, ekonomi, kontakt med medlemmar, information, park och trädgård m.m. Flera medlemmar utanför styrelsen har också engagerat sig i arbetet.

Styrelsens medlemmar är tillgängliga för medlemmarna på mail eller via telefon. Det har tagits många kontakter under året. Styrelsen har flera samtal/mail i veckan med medlemmar som har frågor eller synpunkter.

Under året har styrelsen fortsatt att ge ut ett informationsblad till alla medlemmar. Under 2008 har det utkommit sex st. Informationsgruppen har ansvarat för innehåll och distribution till alla medlemmar.

En vårstädning har genomförts under året och när julgranen var uppsatt grillade vi korv och drack saft och glögg. Dessutom har vi bjudit in nyinflyttade för information och samkväm. Arbetet med att rekrytera och organisera "trappvårdssystemet" har fortgått under året. Trappvärdarna har vid sju tillfällen träffat styrelsen för att utbyta information, idéer och synpunkter. Eftersom flera flyttat under året pågår nyrekrytering av trappvärdar.

Föreningen har en hemsida som under året har administrerats av Henrik Andersson och Henry Heiman.

Styrelsen har under året framförallt prioriterat följande frågor:

- Efterbesiktningar och kontakter med anledning av dessa. Vad gäller det kontinuerliga arbetet med bevakning av åtgärder och slutförhandlingar med JM har styrelsen beslutat att för dessa uppgifter, på konsultbasis, anlita Thomas Feierbach, som bevakare av styrelsens intressen.
- Mot bakgrund av att ett antal toaletter läckte kontaktade föreningen en konsult som gick igenom samtliga toaletter och gjorde en inventering.
- Föreningen anlidade också en plåtkonsult för genomgång av fastigheternas plåtarbeten då vi märkt att det även på dessa områden fanns bekymmer.
- Under året har föreningen anlitat Carléns Måleri som oljat fastigheternas trädetaljer.
- Föreningens entreprenör för snöskottning och trädgårdsarbete, Trädgårdsmästar'n AB gick i oktober i konkurs varför styrelsen har upphandlat ny entreprenör. Från årsskiftet anlitar vi LM service & entreprenad AB.
- Utrustat ett av soprummen med korg för elavfall

- Upprättande av budget, skatteberäkningar, låneberäkningar samt femårsplan.
- Ouppklarade ärenden med JM såsom saknade hissmoduler i samband med byte av hiss-förvaltare.
- Administration kring andrahandsuthyrningar, försäljningar, mäklarkontakter, godkännande av nya medlemmar, försenade inbetalningar av månadsavgifter mm.
- Diverse inköp/kompletteringar till föreningen (kompletteringar till gemensamhetslokal och gästlägenhet, mm).
- Filter till radiatorer i lägenheterna har köpts in och lämnats ut till lägenhetsinnehavarna under året.
- Vi har försett sandlådan på stora innergården med nät och i samband med vårstädningen fick även sandlådorna mellan punkthusen kattnät.

Styrelsens sammansättning och arbetsfördelning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2008-05-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Signild Östgren	ledamot	ordförande samt sammankallande i ekonomigruppen
Monica Hedlund	ledamot	sekreterare
Henry Heiman	ledamot	
Gun Gyllenvik	ledamot	sammankallande i fastighetsgruppen
Christina Andersson	ledamot	
Martin Tonder	suppleant	
Henrik Andersson	suppleant	
Magnus Ramstedt	suppleant	
Inger Bäcklund	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 Kristensson	sammankallande
Helene Illerström	
Emil Lindell	

Revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse AB revisionsbyrå	ordinarie
Öhrlings Pricewaterhouse AB revisionsbyrå	suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 2008-06-05.

Vinstdisposition

Till föreningens disposition står följande vinstmedel;

Balanserad vinst	1 541 459
Årets underskott	<u>-397 723</u>
	1 143 736

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till föreningens fond för yttre underhåll:

Reserveras i enlighet med stadgarna,	367 188
Upplöses mot periodiskt underhåll	381 250
i ny räkning överförs	<u>395 298</u>
	1 143 736

Verksamhet under det kommande året

Under 2009 ser styrelsen framförallt att följande frågor kommer att aktualiseras:

Återkommande informations- och kontaktmöten med medlemmarna

Särskilda informationsmöten/välkomstmöten för nyinflyttade

Kontakter med mäklare för information och erfarenhetsutbyte

Trappvårdsverksamheten, nyrekrytering

Infoblad och hemsida

Kvarvarande frågor kring besiktning och åtgärder i fastigheten med anledning av denna

Kvarvarande frågor med JM

Plan för åtgärder på fastigheten (yttre underhåll mm)

Utvärdering av bokningsregler för gästlägenheten

Slutföra genomgången av förråd inför ev. uthyrning

Energideklaration

Radonmätning

Tillsynsbesök från Miljö- och Hälsoskyddsnämnden

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning är god vilket framgår av efterföljande resultat och balansräkning samt finansieringsanalys med bokslutskommentarer. Avgiften har beslutats vara oförändrad för år 2009.

7

RESULTATRÄKNING (Kr)	Not	2008-01-01	2007-01-01
		2008-12-31	2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 818 649	10 264 106
Övriga intäkter		40 496	134 308
		<u>10 859 145</u>	<u>10 398 414</u>
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-569 145	-896 148
Reparationer		-204 681	-42 075
Periodiskt underhåll		-743 750	-167 630
Taxebundna kostnader		-2 557 448	-2 347 150
Övriga driftskostnader		-213 455	-234 631
Fastighetsskatt		-113 230	-382 030
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-491 344	-546 608
Personalkostnader		-119 182	-103 780
Avskrivningar		-500 000	-500 000
		<u>-5 512 235</u>	<u>-5 220 052</u>
Rörelseresultat		5 346 911	5 178 362
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		242 522	167 830
Räntekostnader		-6 313 392	-5 358 456
Räntebidrag		684 277	1 138 064
		<u>-5 386 593</u>	<u>-4 052 562</u>
Resultat efter finansiella poster		-39 683	1 125 800
Skatt			
Statlig inkomstskatt		-358 041	-46 942
		<u>-358 041</u>	<u>-46 942</u>
Årets resultat		-397 723	1 078 858

		2008-01-01	2007-01-01
BALANSRÄKNING (Kr)		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	434 706 148	435 206 148
		<u>434 706 148</u>	<u>435 206 148</u>
Finansiella Anläggningstillgångar			
Insats SBC		5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		434 711 148	435 211 148
Omsättningstillgångar			
Avgiftsfordringar		67 633	0
Övr. kortfristiga fordringar		483 591	1 911 780
Förutbetalda kostnader	4	241 957	84 834
Upplupna intäkter JM		53 654	0
Upplupna intäkter gäst lgh		24 200	0
Upplupna räntebidrag		122 673	172 000
Upplupen ränteintäkt Riksgälden		159 872	0
Upplupen ränteintäkt		84 672	0
		<u>1 238 251</u>	<u>2 168 614</u>
Kortfristiga placeringar	5	4 126 082	4 126 082
		<u>4 126 082</u>	<u>4 126 082</u>
Kassa och Bank		1 418 507	830 368
SBC klientmedel i SHB		0	1 681 857
		<u>1 418 507</u>	<u>2 512 225</u>
Summa omsättningstillgångar		6 782 840	8 806 921
SUMMA TLLGÅNGAR		441 493 988	444 018 069

		2008-01-01	2007-01-01
BALANSRÄKNING (Kr)	Not	2008-12-31	2007-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inetalda insatser		63 575 000	63 575 000
Upplåtelseavgifter		223 064 000	223 064 000
Fond för yttre underhåll	7	3 611 325	2 744 137
		290 250 325	289 383 137
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 541 459	1 329 789
Årets resultat		-397 723	1 078 858
		1 143 736	2 408 647
Summa eget kapital		291 394 061	291 791 784
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	8	147 308 312	148 498 588
Deposition		-1 190 276	-1 190 276
		146 118 036	147 308 312
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		1 190 276	1 190 276
Leverantörsskulder		420 423	699 130
Skatteskuld		953 429	2 249 472
Övriga kortfristiga skulder		56 200	56 200
Upplupna kostnader	9	768 863	717 308
Förutbetalda avgifter och hyror		592 701	5 587
		3 981 891	4 917 973
Summa skulder		150 099 927	152 226 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		441 493 988	444 018 069
Summa omsättningstillgångar			

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

<u>Ställda säkerheter</u>			
Fastighetsinteckningar		207 500 000	207 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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	2008	2007
Byggnader	0,14%	0,14%

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 - Årsavgifter och hyror

	2008	2007
Årsavgifter	9 695 696	10 264 106
Hysesintäkter	1 122 953	134 308
	<u>10 818 649</u>	<u>10 398 414</u>

Not 2 - Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	59 124	125 862
Fastighetsskötsel gård entreprenad	125 229	145 916
Fastighetsskötsel gård beställn	0	25 236
Snöröjning	7 500	47 910
Städning entreprenad	291 949	286 248
Städning enligt beställning	0	27 000
Matttvätt	0	37 719
Sotning	0	9 750
Hissbesiktning	41 438	9 750
Myndighetstillsyn	0	4 500
Övrigt	1 850	4 245
Serviceavtal	0	774
Hiss	42 055	160 103
Förbrukningsmateriel	0	11 135
	<u>569 145</u>	<u>896 148</u>

Reparationer

Reparationer	204 681	42 075
	<u>204 681</u>	<u>42 075</u>

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	743 750	167 630
	<u>743 750</u>	<u>167 630</u>
Taxebundna kostnader		
El	334 325	249 074
Värme	1 629 337	1 510 104
Vatten	239 021	280 610
Sophämtning	354 765	307 362
	<u>2 557 448</u>	<u>2 347 150</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	91 443	115 247
Kabel-TV	122 012	119 384
	<u>213 455</u>	<u>234 631</u>
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	16 030	382 030
Kommunal fastighetsavgift	97 200	0
	<u>113 230</u>	<u>382 030</u>
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	7 875
Telefon	11 287	2 678
Telekommunikation	0	12 696
Mobiltelefon	0	500
Inkasso	0	0
Revisionsarvode	28 000	42 000
Föreningskostnader	32 443	2 597
Styrelsemöten	0	1 551
Styrelseomkostnader	0	1 636
Stämman	0	3 721
Föreningsverksamhet	0	1 188
Förvaltningsarvode	108 625	133 981
Fastighetsförvaltning	150 760	182 907
Administration	5 568	13 116
Korttidsinventarier	0	7 100
Övriga förvaltningskostnader	0	171
Konsultarvode	154 661	113 501
Föreningsavgifter	0	11 700
Medlemsavgift SBC	0	7 690
	<u>491 344</u>	<u>546 608</u>
Personalkostnader		
Styrelsearvoden	90 000	80 000
Kostnadsersättningar	0	300
Arbetsgivaravgifter	29 182	23 480
	<u>119 182</u>	<u>103 780</u>
Avskrivningar		
Byggnad	500 000	500 000
	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>

Not 3 - Byggnader och mark2008-12-312007-12-31Byggnad

Ackumulerade anskaffningsvärden

441 881 000441 881 000

Utgående anskaffningsvärde

441 881 000441 881 000Ackumulerade avskrivningar enligt planbyggnader

Vid årets början

-6 674 852

-6 174 852

Årets avskrivning enligt plan

-500 000-500 000**Utgående avskrivningar enligt plan**-7 174 852-6 674 852Planenligt restvärde vid årets slut

434 706 148

435 206 148

I planenligt restvärde vid årets slut ingår
mark med

95 000 000

95 000 000

Taxeringsvärden

Byggnad

226 603 000

226 603 000

Mark

116 000 000116 000 000342 603 000342 603 000Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligtföljande

Bostäder

341 000 000

341 000 000

Lokaler

1 603 0001 603 000342 603 000342 603 000**Not 4 - Förutbetalda kostnader**

Telia

1 866

1 866

AW Bleck o Plåt AB

7 925

7 925

Bricks

52 553

0

I.T.K. AB

42 479

0

Calles Miljövärd

25 524

0

Com Hem

31 839

0

Trygg hansa

79 771

0

Försäkring

075 043241 95784 834**Not 5 - Kortfristiga placeringar**2008-12-312007-12-31

Riksgäldskontoret

4 126 0824 126 0824 126 0824 126 082

Bokfört värde är lika med nominellt värde.

Not 6 - Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	63 575 000	0	0	63 575 000
Upplåtelseavgifter	223 064 000	0	0	223 064 000
Fond för yttre underhåll enligt not	3 611 325	0	867 188	2 744 137
Summa bundet eget kapital	290 250 325	0	867 188	289 383 137
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 541 459	0	211 670	1 329 789
Årets resultat	-397 723	-397 723	-1 078 858	1 078 858
Summa fritt eget kapital	1 143 736	-397 723	-867 188	2 408 647

Not 7 - Fond för yttre underhåll

	2008-12-31	2007-12-31
Vid årets början	2 744 137	1 876 949
Reservering enligt stadgar	367 188	367 188
Reservering enligt stämmobeslut	500 000	500 000
Vid årets slut	3 611 325	2 744 137

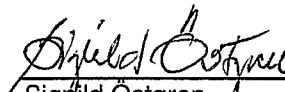
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
Not 8 - Skulder till kreditinstitut	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	
Nordea Hypotek	2,99%	33 582 336	33 856 288	Rörligt
Nordea Hypotek	2,99%	34 124 742	34 402 558	Rörligt
Nordea Hypotek	2,99%	41 708 051	42 047 599	Rörligt
Nordea Hypotek	2,99%	37 893 183	38 192 143	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		147 308 312	148 498 588	

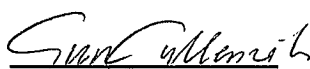
Not 9 - Upplupna kostnader

	2008-12-31	2007-12-31
Städning	0	47 708
El	27 837	10 800
Värme	198 478	67 000
Sophämtning	11 349	0
Revisionsarvode	27 635	33 500
Styrelsearvoden	75 000	65 000
Soc.avgifter	54 782	25 600
Vatten	6 441	0
Räntekostnader	396 523	467 700
	798 045	717 308

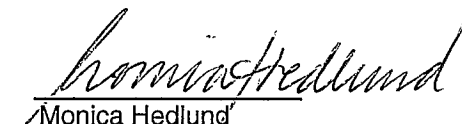
Brf Hammarby Sjö 1
Org nr 769606-2665

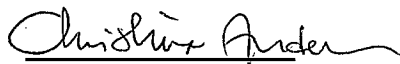
Stockholm den 4 maj 2009


Sigrild Östgren

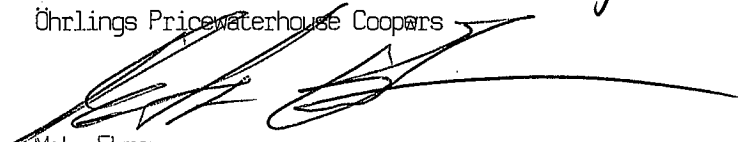

Gun Gyllenwik


Henry Heiman


Monica Hedlund


Christina Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8 maj 2009
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers


Mats 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 2008. 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.

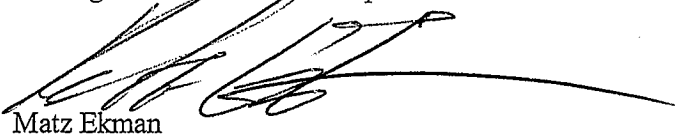
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 de 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 maj 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman

Auktoriserad revisor