ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hammarby Kanal får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2018.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades 3 april 2001 och förvärvade fastigheten samma år. Gällande stadgar är registrerade av Bolagsverket 12 oktober 2018.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Sundet 1 i Hammarby Sjöstad i Stockholms kommun. Den bebyggdes 2001 med två flerbostadshus i fem våningar. Den omfattar 38 lägenheter upplåtna åt medlemmarna, en gemensamhetslokal och övernattningslägenhet, två tvättstugor samt bastu. Lägenhetsfördelning är:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2 st	15 st	9 st	8 st	4 st

Totalyta är 3 389 m² lägenhetsyta.
Byggnaden värms med fjärrvärme och har uppkoppling för bredband, telefoni och TV.

Taxeringsvärdet per 2018-12-31 var 99.000.000 kronor, varav 53.000.000 avser byggnadsvärde. Hela taxeringsvärdet avser bostäder.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna/Protector Forsikring ASA.
Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen äger vidare 26/67-delar av fastigheten Tjärnen GA:1 med garage byggt 2002 om 899 m², i vilket föreningen disponerar 23 garageplatser, 3 MC-platser och 3 p-platser utomhus. Av garageplatserna har 6 st laddstation. Föreningens andel av denna fastighets taxeringsvärde är 1.557.283 kronor.

Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan ordinarie föreningsstämma företrätts av

Styrelse:	Bengt Carlsson	ordförande
	Gunilla Axelsson	sekreterare
	Ulf Berlin	ledamot
	Jörgen Lööf	ledamot
	Torbjörn Carlsson	ledamot
Suppleanter:	Charlotta Jeppsson	
Revisor:	Christina Gotting	Gotting Revision AB
Valberedning:	Louise Lööf	
	Anne-Christine Rundgren	

Föreningen har 38 medlemslägenheter. Under året har nya ägare tillträtt 2 (2) lägenheter, nr 652 och 731.

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 29 maj.
Utöver den ordinarie föreningsstämman har två extra föreningsstämmor avhållits, dels den 24 april 2018 och dels den 27 juni 2018.

Styrelsen har under året hållit 14 (12) protokollförda sammanträden inräknat det konstituerande mötet.

Vårens städdag hölls lördagen den 26 maj medan höstens tillfälle genomfördes kvällstid den 19 september.

Förvaltning
Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av utomstående expertis.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Menja Management AB.

Föreningen har avtal för följande tjänster:

✓ fjärrvärme:	Stockholm Exergi AB, f.d. Fortum Värme
✓ vatten:	Stockholm Vatten VA AB
✓ elhandel:	Switch Nordic Green AB
✓ elnät:	Ellevio AB
✓ kabel-TV:	Com Hem AB
✓ städning:	Keab Gruppen AB t.o.m. oktober, därefter ABSS
✓ hushållssophämtning:	Sickla Udde Samfällighetsförening
✓ hämtning av källsorterat:	Veolia Recycling AB
✓ trädgårdsskötsel:	LK & LT Anläggning och Fastighetsvård KB
✓ snöröjning:	Nicator AB och EMJ Entreprenad AB
✓ hissunderhåll:	Kone AB
✓ hissbesiktning:	Inspecta Sweden AB
✓ översyn brand-/rökluckor	Brandsäkra AB
✓ LED-belysningsunderhåll:	Miljöbelysning Sweden AB
✓ garagedrift i gemensam fastighet:	Brf Hammarby Ekbacke
✓ webbhotell:	Surftown AS

Föreningen är medlem i:
- Sickla Udde Samfällighetsförening (andel 3,15%) som driver sopsugsanläggningen,
- Sjöstadsföreningen Hammarby Sjöstad är en ideell intresseförening för Brf:er för att bl.a. stärka stadsdelens profil gällande hållbar utveckling,
- Hammarby Sjöstad ekonomisk förening som bl.a. tillhandahåller infrastruktur för bredband i stadsdelen,
- Bostadsrätterna ekonomisk förening som är en intresseförening för Brf:er.

Byggnad / Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Året har varit tämligen lugnt och förutom normala underhållsarbeten har det utförts:
- ✓ Installation kompletterande styranläggning för värmen i fastigheten
- ✓ Byte av cirkulationspump i värmesystemet
- ✓ Ett antal trasiga elmätare har ersatts med nya, arbetet pågår löpande vartefter de anmäls trasiga
- ✓ Brandbesiktning utförd
- ✓ Målning av ytterpaneler och portar

BC VB

- ✓ Kompletterande utvändiga arbeten, murar, stenbeläggning m.m.
- ✓ Rengöring balkongkanter, betongen, från påväxt mossa m.m.
- ✓ Upphandlat och erhållit fastighetsöversyn och en 20-årig underhållsplan som föreningen ska förvalta

Tidigare arbete som utförts:

- Reparation utvändiga murar, 2017
- Oljning entrépartier och portar, 2017
- Byggt om befintliga armaturer i trapphus till LED, 2017
- Skrapning och oljning utvändiga träpaneler, 2016
- Ommålning trapphus, 2015
- Styrsystemet för ventilation utbytt, 2015
- Samtliga mätare för kall och varmvatten har ersatts med nya efter att BBI-systemet kopplats bort, 2015
- Slipning rengöring och behandling stengolv trapphus, 2015
- JM hade pågående garantiarbeten fram till 2012 avseende fasader, balkonger och fönster

Ekonomi / Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Totalt sett har *intäkterna* minskat något under året. Avgifterna har hållits oförändrade sedan sänkningen vid halvårsskiftet 2017 och ligger därmed enligt plan på en lägre nivå än föregående år. Debiteringen av hushållsel och vatten, vilken samtidigt förändrades genom att större del av de fasta kostnaderna fördelades ut, är därmed lite högre än föregående år. Gemensamhetslokalen och övernattningslägenheten har utnyttjats mer av medlemmarna i år vilket givit en liten ökning av denna intäkt.

Förbrukningskostnaderna har i det närmaste varit oförändrade, endast små skillnader mot föregående år. Byte av leverantörer har bidragit till vissa kostnadssänkningar.

Kostnaderna för *underhåll* ligger på en högre nivå jämfört med föregående år. Förutom en lång rad mindre arbeten enligt ovan har större poster som utbyte av komponenter/pump i värmeundercentral och tvättstuga samt installation av temperaturmätare för värmestyrning höjt kostnadsnivån i år. Byte av samtliga tilluftsfilter är en ny kostnad för året men blir en återkommande kostnad framåt. Kostnader för byte av elmätare är jämförbar med föregående år men kommer att minska framöver då de flesta mätare nu är utbytta.

Förvaltningskostnaderna var stabila.

Avskrivningarna blev i stort sett oförändrade.

Räntekostnaderna minskade marginellt p.g.a. amortering. Räntesatserna är bundna till 2020 och 2021.

Årets resultat blev ett underskott på 240.768 kr, väsentligen en följd av de högre underhållskostnaderna.

Föreningens *långfristiga skulder* uppgår till 30.751.077 kr efter planenlig amortering med 500.000 kr, fördelat på fyra lån, se Not 6.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens ekonomi är stabil.

Arvode till styrelsen har för 2018 utgått med 46.500 kr.

Några nyckeltal

			2014	2015	2016	2017	2018
Intäkter		[tkr]	3 060	2 883	3 043	2 901	2 798
Resultat		[tkr]	-131	-828	151	10	-241
Årsavgift	1)	[kr/m²]	725	664	725	689	652
Driftskostnader	2)	[kr/m²]	464	750	501	492	538
varav värme	1)	[kr/m²]	142	139	147	140	138
Avskrivning	1)	[kr/m²]	268	269	269	273	273
Räntekostnad	1)	[kr/m²]	210	105	84	87	86
Lån	1)	[kr/m²]	9 737	9 490	9 369	9 221	9 221
Belåning	3)	[%]	37	37	32	32	31
Räntekänslighet	4)	[%]	13	14	13	13	14

1) Beräknat på total bostadsyta.
2) Förbrukning + Underhåll + Förvaltning + Skatt, på total bostadsyta.
3) Beräknat som långfristiga skulder i förhållande till taxeringsvärdet.
4) Förändring av årsavgift som följd av 1 procentenhets förändring av ränta på de långfristiga skulderna.

Av nyckeltalen ovan motsvarar Årsavgift, Värme, Avskrivning, Lån och Räntekänslighet de fem nyckeltal som föreslås i statens utredning 'Stärkt konsumentskydd på bostadsrätts-marknaden' (SOU 2017:31).

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Brf Hammarby Ekbacke, vilka vi delar garaget med och som administrerar det, har i slutet på mars 2019 inkommit med fakturor för garagedriften gällande både 2017 och 2018. Dessa har naturligtvis inte kunnat tas med i bokslutet utan kommer att belasta 2019. Beloppen var betydligt högre än vad vi reserverat för de bägge åren.

Föreningen har tillsammans med andra Brf:er i Hammarby Sjöstad ingått avtal om deltagande i ett projekt (benämnt Strategisk Partnering) för utvärdering och eventuell projektering av nya energisystem, både vad gäller värme och el. Avsikten är att möjliggöra effektivare och billigare energiförsörjning.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Ackumulerat resultat	-2.421.315,-
Årets resultat	-240.768,-
Summa	-2.662.083,-

disponeras sålunda:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	235.731,-
Ianspråktagande från fond	-341.832,-
I ny räkning föres	-2.555.982,-
Summa	-2.662.083,-

Avsättning görs på grundval av underhållsplanen där de närmaste tio årens beräknade kostnader fördelas lika över dessa år. Ianspråktagandet görs för de av årets underhålls-kostnader som är av sådan art som upptas i planen.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med noter. Kassaflödesanalysen återfinns som Not 5.

BC

RESULTATRAKNING

Belopp i kronor	Not	2018	2017
Intäkter			
Årsavgifter		2 210 652	2 333 514
Övriga avgifter		3 641	8 444
Hyror garage o p-plats		401 400	410 651
Gem.lokal/Övern.lgh		29 900	20 600
Hushållsel o vatten		152 076	128 155
Övriga intäkter		0	0
Summa intäkter		***2 797 669***	***2 901 364***
Kostnader			
Förbrukning			
Värme		468 786	472 869
Vatten		52 286	52 343
El		159 972	157 489
Kabel-TV		41 234	40 589
Trädgård		4 375	65 369
Städning		104 641	110 266
Sophämtning		49 729	69 471
Fastighetsskötsel		41 714	20 296
Snöröjning		32 508	23 151
Garagedrift		92 556	75 930
Förbrukningsmaterial		1 284	259
Summa förbrukning		***1 049 085***	***1 088 032***
Underhåll			
Uh hus		179 274	98 850
Uh VVS		40 741	0
Uh el		57 210	65 940
Uh hiss		29 689	29 272
Uh tvättstuga		22 194	4 716
Uh ventilation		36 580	38 060
Uh övrigt		64 998	1 606
Förbrukningsinventarier		17 203	8 938
Summa underhåll		***447 889***	***247 382***
Förvaltning			
Kontorsmaterial, tele, porto		13 587	13 181
Försäkring		29 273	27 008
Bankkostnader		1 492	1 520
Ekonomisk förvaltning		65 347	55 214
Revision		18 519	17 700
Förvaltning samfällighet		9 468	9 440
Övriga främmande tjänster		40 000	46 750
Föreningsavgifter		7 648	7 648
Stämmor och möten		6 936	16 584
Övrigt		7 447	15 566
Arvoden		46 500	45 500
Sociala avgifter		13 474	11 766
Summa förvaltning		***259 691***	***267 877***
Skatt Fastighetsskatt/-avgift		***66 378***	***65 542***

BC

RESULTATRAKNING

Belopp i kronor	Not	2018	2017
Resultat före avskrivningar		**974 626**	**1 232 531**
Kostnader – forts.			
Avskrivning			
Avskr mark, byggnad	1,2	902 736	902 736
Avskr markanläggning	1,2	2 563	2 563
Avskr belysning	1,2	10 786	10 786
Avskr maskiner	1,2	2 737	2 737
Avskr billaddningsanläggning	1,2	6 509	8 878
Summa avskrivning		***925 331***	***927 700***
Finansiellt			
Intäkter			
Ränteintäkter o Övr finansiella intäkter		2	0
Summa intäkter		***2***	***0***
Kostnader			
Räntekostnader o Övr finansiella kostnader		290 065	295 086
Summa kostnader		***290 065***	***295 086***
Skatt Inkomstskatt		0	0
Summa skatt		***0***	***0***
Årets resultat		**-240 768**	**9 745**

BALANSRAKNING

Belopp i kronor	Not	2018	2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Mark	1,2	30 358 000	30 358 000
Byggnad	1,2	104 427 203	105 329 939
Markanläggning	1,2	23 064	25 627
Belysning	1,2	86 283	97 069
Maskiner	1,2	16 418	19 155
Billaddningsanläggning	1,2	49 705	79 898
Summa anläggningstillgångar		***134 960 673***	***135 909 688***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	3	25 892	37 271
Förutbet.kostn o upplupna int.		33 430	41 389
Likvida medel	4	2 244 477	1 937 454
Summa omsättningstillgångar		***2 303 799***	***2 016 114***
Summa tillgångar		**137 264 472**	**137 925 802**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insats		37 399 000	37 399 000
Upplåtelsefond		69 996 000	69 996 000
Fond för yttre underhåll		1 291 145	1 270 875
Summa bundet eget kapital		***108 686 145***	***108 665 875***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 421 315	-2 410 790
Årets resultat		-240 768	9 745
Summa fritt eget kapital		***-2 662 083***	***-2 401 045***
Summa eget kapital		**106 024 062**	**106 264 830**
Långfristiga skulder			
Hypotekslån	6	30 751 077	31 251 077
Summa långfristiga skulder		***30 751 077***	***31 251 077***
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	8	165 295	34 322
Förutbetalda medlemsavgifter		97 890	136 687
Upplupna kostnader	9	218 751	233 423
Skatteskulder		5 539	5 461
Övriga skulder		1 858	2
Summa kortfristiga skulder		***489 333***	***409 895***
Summa skulder		**31 240 410**	**31 660 972**
Summa eget kapital och Skulder		**137 264 472**	**137 925 802**

BC UM

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor – 31/12	2018	2017

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har väsentligen upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 (K2).
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Not 1 Avskrivningsplan

Avskrivningen är linjär med 0,8% av hela byggnadens anskaffningsvärde, enligt rekommendation från SABO: 'Komponentredovisning av fastigheter' (2013).
I övrigt sker avskrivningar över följande antal år:

Markanläggning	20 år
Belysningsanläggning	10 år
Maskiner	10 år
Billaddningsanläggning	10 år

Not 2 Anläggningstillgångar

Mark	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		30 358 000	30 358 000
	Bokfört värde	**30 358 000**	**30 358 000**
Byggnad	skrivs av med 0,8%		
Anskaffningsvärde		112 842 000	112 842 000
Ackumulerad avskrivning		-7 512 061	-6 609 325
Årets avskrivning enligt plan		-902 736	-902 736
	Bokfört värde	**104 427 203**	**105 329 939**
Markanläggning	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		51 250	51 250
Ackumulerad avskrivning		-25 623	-23 060
Årets avskrivning		-2 563	-2 563
	Bokfört värde	**23 064**	**25 627**
Belysningsanläggning	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		107 855	
Årets anskaffning			107 855
Ackumulerad avskrivning		-10 786	
Årets avskrivning		-10 786	-10 786
	Bokfört värde	**86 283**	**97 069**
Maskiner	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		27 366	27 366
Ackumulerad avskrivning		-8 211	-5 474
Årets avskrivning		-2 737	-2 737
	Bokfört värde	**16 418**	**19 155**
Billaddningsanläggning	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		88 776	
Årets anskaffning			88 776
Nedsättning med anledning av bidrag		-23 685	
Ackumulerad avskrivning		-8 878	
Årets avskrivning		-6 509	-8 878
	Bokfört värde	**49 704**	**79 898**

Not 3 Kortfristiga fordringar

Fordran medlemmar	25 789	37 268
Skattekonto	3	3
Summa	**25 792**	**37 271**

Belopp i kronor – 31/12		2018	2017
Not 4 Likvida medel			
Kassa		250	250
Handelsbanken -022		2 244 217	1 937 194
Handelsbanken -648		10	10
	Summa	**2 244 477**	**1 937 454**
Not 5 Förändring i likvida medel			
Årets resultat		-240 768	9 745
+ Avskrivningar		925 331	927 700
		684 563	**937 445**
Ökning (-) / minskning (+) av kortfr fordringar		19 438	-14 634
Ökning (+) / minskning (-) av kortfr skulder		79 338	-86 692
Från löpande verksamhet		**783 339**	**836 119**
- Investeringar (bidrag laddstationer)		23 685	-196 631
- Amorteringar		-500 000	-500 000
		307 024	**139 488**
+ Upptagna lån		0	0
Årets kassaflöde		**307 024**	**139 488**
Not 6 Hypotekslån			
Stadshypotek 182903	0,95% bundet 210901	9 703 100	9 953 100
Stadshypotek 182905	0,92% bundet 200901	9 399 300	9 649 300
Stadshypotek 182908	0,92% bundet 200901	5 934 523	5 934 523
Stadshypotek 182909	0,95% bundet 210901	5 714 154	5 714 154
	Summa	**30 751 077**	**31 251 077**
Not 7 Eventualförpliktelser			
Fastighetsinteckningar		36 000 000	36 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Not 8 Leverantörsskulder			
Stockholm Exergi		49 731	
Stockholm Vatten		8 095	
Ellevio		12 236	
Nordic Green		4 206	
Comhem		10 531	
All-Tele		211	
Julgransservice		4 375	
ABSS		4 893	
Putseriet		1 875	
Veolia		4 049	
Sickla Udde Samf.		14 598	
Nicator		4 776	
Libellen		5 183	
Enstar		33 750	
Enreduce		1 666	
Bostadsrätterna		5 120	
	Summa	**165 295**	

Belopp i kronor		2018
Not 9 Upplupna kostnader		
Värme		63 085
El handel		4 870
El nät		12 989
Städning		4 893
Sophämtning		1 846
Snöröjning, sandning		1 765
Garagedrift		15 000
Ek. förvaltning		12 591
Arvoden inkl arb.givaravgift		59 500
Revision		18 250
Räntor		23 962
	Summa	**218 751**

Stockholm den 13/4 2019

Bengt Carlsson

Gunilla Axelsson

Ulf Berlin

Jörgen Lööf

Torbjörn Carlsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 2019.

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

BC