

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hammarby kanal

Org.nr. 769606-9470

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	12

Brf Hammarby kanal

Org.nr. 769606-9470

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2001-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2009-12-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i följande samfällighetsföreningar:

Sickla Udde Samfällighetsförening andelstal är 3,15 %. Föreningen förvaltar sopsuganläggningen.

Hammarby Sjöstads ekonomiska förening andelstal anges ej. Föreningen förvaltar stadsnätet (bredbandet).

Denna förening erbjuder bredbandsabonnemang i ett öppet nät via ett flertal operatörer.

Lars Setterqvist representerar föreningen i styrelsen för Sickla Udde Samfällighetsförening.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning: Sundet 1

Förvärv: 2001

Kommun: Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2000-2001 och består av 2 flerbostadshus i 5 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 700 kvadratmeter, varav 3 389 kvadratmeter utgör lägenhetsyta, 646 kvadratmeter utgör garageyta, och 665 kvadratmeter övriga ytor.

Garaget, Tjärnen GA: 1, är beläget i fastigheten Tjärnen 1 och vårt andelstal är 38 %. Anläggningen ägs tillsammans med Brf Hammarby Ekbacke och förvaltas av Nordstaden.

Brf Hammarby kanal

Org.nr. 769606-9470

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

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

I fastigheten finns även:

- Bastu
- Gemensamhetslokal
- Övernattningslägenhet
- 2 st. tvättstugor

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Nordstaden AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Övriga avtal:

- Sita sophantering
- Com Hem Kabel TV
- Kone Hissar
- Alea Städservice AB
- Fortum Fjärrvärme AB
- Elverket Vallentuna
- LK & LT Anläggning och Fastighetsvård Kommanditbolag

Medlemmar

Av föreningens 38 medlemslägenheter har under året 1 överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Styrelsebeslut

Brf Hammarby kanal

Org.nr. 769606-9470

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Susanne Meyer, ordförande

Lars Setterqvist, vice ordförande

Kerstin Nordin, sekreterare

Beatrice Wallenberg, ordinarie ledamot

Ulf Berlin, ordinarie ledamot

Torbjörn Carlsson, suppleant

Lena Ferngren, suppleant

Linda Sparr, suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Susanne Meyer, Lars Setterqvist, Kerstin Nordin, Torbjörn Carlsson och Lena Ferngren.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden samt ett budgetmöte.

Revisorer

BoRevision

Huvudansvarig Leif Andersson och suppleant Bernt Eriksson

Valberedning

Valberedning har varit Louise Lööf och Eivor Lindvall

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-11 med 20 medlemmar närvarande. Efter stämman bjöds det på lite mat & dryck.

Övriga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en övernattningslägenhet & gemensamhetslokal som utnyttjas flitigt av våra medlemmar.

Lördagarna 14 maj & 8 oktober hölls årets städdagar. Vid dessa tillfällen städades gården och vissa av våra gemensamma utrymmen. Tack vare god uppslutning fick vi mycket gjort på våra gemensamma ytor både ute och inne. I anslutning med städdagen i oktober avhölls också föreningens 10-årskalas med god uppslutning.

Vår hemsida, www.hammarbykanal.se är i drift sedan drygt tre år.

JM har färdigställt vissa av de åtgärder föreningens styrelse redogjort för tidigare. Under året har bl a garagets övre plan renoverats och rinniga isolerrutor har bytts ut.

En vattenskada uppstod i lgh 742 pga av ett felmonterat värmerör. Lägenheten är sanerad och återflyttad. Vårt försäkringsbolag har ersatt skadan och för en klagan mot JM. Föreningen har dock fått betala självriskan om ett basbelopp. Får vi genom vårt försäkringsbolag (alt genom en egen process) rätt mot JM kan den komma att återbetalas.

Brf Hammarby kanal

Org.nr. 769606-9470

Övriga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Efter årsskiftet har JM åtgärdat golvet i bastun samt kakel som släppt i lgh 731. Återstår fönsteråtgärder, injustering av golvvärmen, omläggning av delar av terrass samt balkongskarvar.

Förhoppningsvis är dessa åtgärder färdigställda under 2012.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm			
bostadsrättsyta	725	690	690
Lån/kvm bostadsrättsyta	9840	10006	10164
Elkostnad/kvm totalyta	46	53	46
Värmekostnad/kvm totalyta	96	103	94
Vattenkostnad/kvm totalyta	8	9	9

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna med 5% 2011.

Föreningens samtliga lån är samlade i Stadshypotek. Se vidare under not 10 i den ekonomiska berättelsen.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2011-12-31 uppgick till 55 086 361 kr.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-519 670
årets förlust	-255 492
	<hr/>
	-775 162

Styrelsen föreslår att	
till fond för yttre underhåll reserveras	84 725
i ny räkning överföres	-859 887
	<hr/>
	-775 162

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Hammarby kanal

Org.nr. 769606-9470

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	3 094 356	2 970 512
		<u>3 094 356</u>	<u>2 970 512</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-138 690	-107 070
Drift	2	-1 323 236	-1 408 975
Administrationskostnader	3	-160 089	-150 778
Fastighetsskatt		-49 574	-49 099
Avskrivningar		-569 388	-569 388
		<u>-2 240 977</u>	<u>-2 285 310</u>
Rörelseresultat		853 379	685 202
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	4	15 502	741
Räntekostnader	5	-1 120 772	-880 720
		<u>-1 105 270</u>	<u>-879 979</u>
Resultat efter finansiella poster		-251 891	-194 777
Resultat före skatt		-251 891	-194 777
Skatt		-3 601	0
		<u>-3 601</u>	<u>0</u>
Årets resultat		-255 492	-194 777

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader och mark	6	140 468 305	141 035 077
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	13 082	15 698
		<u>140 481 387</u>	<u>141 050 775</u>
Summa anläggningstillgångar		140 481 387	141 050 775

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 500	1 518
Skattefordran		206	4 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 690	74 137
		<u>73 396</u>	<u>79 894</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	8	463 692	650 000
		<u>463 692</u>	<u>650 000</u>

Kassa och bank

		268 212	399 411
--	--	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		805 300	1 129 305
------------------------------------	--	---------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		141 286 687	142 180 079
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING

		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		37 399 000	37 399 000
Upplåtelseavgifter		69 996 000	69 996 000
Fond yttre underhåll		762 525	677 800
		<u>108 157 525</u>	<u>108 072 800</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-519 670	-240 169
Årets resultat		-255 492	-194 777
		<u>-775 162</u>	<u>-434 946</u>
Summa eget kapital		<u>107 382 363</u>	<u>107 637 854</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	33 346 978	33 911 182
Summa långfristiga skulder		<u>33 346 978</u>	<u>33 911 182</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 035	133 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		483 311	497 952
Summa kortfristiga skulder		<u>557 346</u>	<u>631 042</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 286 687	142 180 079
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		36 000 000	36 000 000
		<u>36 000 000</u>	<u>36 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning byggnad sker enligt plan. Start 2005 med 0,2% till full avskrivning nås 2020 med 1,5% per år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivning markanläggning 20 år.

Avskrivning inventarier 10 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till yttre fond ska enligt stadgarna årligen göras med ett belopp motsvarande 25 kr per kvm bostadsyta (3 389 kvm).

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 1	Nettoomsättning	2011	2010
	Årsavgifter	-2 456 376	-2 339 425
	Hysesintäkter garage	-394 700	-393 450
	Elintäkter	-191 410	-196 310
	Gästlägenhet	-45 550	-29 650
	Överlåtelseavgift	-1 070	-6 370
	Pantsättningsavgift	-2 552	-4 664
	Övrigt	-2 698	-643
		<hr/>	<hr/>
		-3 094 356	-2 970 512
Not 2	Driftskostnader	2011	2010
	Fastighetsel	218 517	251 428
	Fjärrvärme	451 855	485 187
	Vattenavgifter	39 550	41 509
	Sophämtning	100 291	106 646
	Städning	110 472	129 201
	Snöskottning	11 494	46 173
	Garagekostnader	122 189	102 280
	Fastighetsförsäkring	21 976	18 687
	Förvaltningsavtal	137 584	130 256
	Övrigt	109 308	97 608
		<hr/>	<hr/>
		1 323 236	1 408 975
Not 3	Administrationskostnader	2011	2010
	Datakommunikation	34 750	42 607
	Trivselkostnader	26 974	18 299
	Revisionsarvoden	15 500	14 375
	Styrelsearvoden	44 900	42 802
	Lagstadgade soc.avgifter	14 197	13 198
	Övrigt	23 768	19 497
		<hr/>	<hr/>
		160 089	150 778
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2011	2010
	Räntor	1 810	741
	Realisationsresultat	13 692	0
		<hr/>	<hr/>
		15 502	741

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2011	2010
	Ränta fastighetslån	1 119 587	941 085
	Övriga räntekostnader	1 185	79
	Erhållna räntebidrag	0	-60 444
		<u>1 120 772</u>	<u>880 720</u>
Not 6	Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>143 251 250</u>	<u>143 251 250</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 251 250	143 251 250
	Ingående avskrivningar	-2 216 173	-1 649 401
	Årets avskrivningar	<u>-566 772</u>	<u>-566 772</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 782 945	-2 216 173
	Utgående redovisat värde	<u>140 468 305</u>	<u>141 035 077</u>
	Redovisat värde byggnader	110 069 303	110 633 513
	Redovisat värde markanläggningar	41 002	43 564
	Redovisat värde mark	<u>30 358 000</u>	<u>30 358 000</u>
		<u>140 468 305</u>	<u>141 035 077</u>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	88 483 582	88 483 582
		52 483 582	52 483 582
Not 7	Maskiner och inventarier	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>26 162</u>	<u>26 162</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 162	26 162
	Ingående avskrivningar	-10 465	-7 849
	Årets avskrivningar	<u>-2 616</u>	<u>-2 616</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 081	-10 465
	Utgående redovisat värde	<u>13 081</u>	<u>15 697</u>
Not 8	Övriga kortfristiga placeringar	2011-12-31	2010-12-31
	Kategori		
	Lux korträntefond Sverige	154 246	154 244
	Lux korträntefond Sverige	<u>309 446</u>	<u>495 756</u>
		463 692	650 000
	Marknadsvärde	504 218	690 351

Brf Hammarby kanal

Org.nr. 769606-9470

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Not 9 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	37 399 000	69 996 000	677 800	-434 945
Reservering till yttre fond enl stämmobeslut			84 725	-84 725
Årets förlust				-255 492
Belopp vid årets utgång	37 399 000	69 996 000	762 525	-775 162

Not 10 Långfristiga skulder**2011-12-31****2010-12-31**

Lån	Tid och villkor		
Stadshypotek 436799	120601, 3.290%	-10 436 800	-10 436 800
Stadshypotek 476217	120601, 3.290%	-10 853 100	-10 853 100
Stadshypotek 507995	120301, 4.200%	-6 342 924	-6 907 128
Stadshypotek 507996	120601, 3.290%	-5 714 154	-5 714 154
		<u>-33 346 978</u>	<u>-33 911 182</u>

Varav kortfristig del år 2011 100 000 kr samt år 2010 564 204 kr.

Stockholm

Susanne Meyer

Lars Setterqvist

Beatrice Wallenberg

Ulf Berlin

Kerstin Nordin

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Leif Andersson

BoRevision i Sverige AB