

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hammarby Kanal får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2015.

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. Senast registrerade stadgar hos Bolagsverket registrerades 8 december 2009. De nya antagna vid extrastämma har inskickats för registrering.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Sundet 1 i Hammarby Sjästad 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 2015-12-31 var 88.000.000 kronor, varav 53.000.000 avser byggnadsvärde. Hela taxeringsvärdet avser bostäder.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna/Allians. 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 24 garageplatser, 3 MC-platser och 3 p-platser utomhus. Föreningens andel av denna fastighets taxeringsvärde är 1.552.239 kronor.

Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan ordinarie föreningsstämma företrätts av

Styrelse:	Sören Ahlbom	ordförande
	Bengt Carlsson	vice ordförande
	Linda Sparr	sekreterare
	Ulf Berlin	ledamot
	Michael Runnakko	ledamot

Suppleanter:	Jörgen Lööf
	Mattias Österman

Revisor:	Johannes Aasa
Revisorsuppleant:	Alexander Forslöf

Borevision
Borevision

WR
BCA
JA 20

Valberedning: Louise Lööf
Anne-Christine Rundgren

Föreningen har 38 medlemslägenheter. Under året har nya ägare tillträtt lägenheterna nr 644, 721, 724, 726 och 735.

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 7 maj och en extrastämma den 3 oktober. Vid den senare beslutades om en stadgeförändring innebärande att föreningen har rätt att debitera andrahandsuthyrningsavgift i enlighet med Bostadsrättslagen.

Styrelsen har under året hållit 10 (7) protokollförda sammanträden.

Vårens städdag hölls den 9 maj och höststädningen den 3 oktober.

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: | AB Fortum Värme |
| ▪ vatten: | Stockholm Vatten VA AB |
| ▪ elhandel: | Skellefteå Kraft AB, |
| | byte till Switch Nordic Green AB från 2016-02-15 |
| ▪ elnät: | Ellevio AB |
| ▪ kabel-TV: | Com Hem AB |
| ▪ städning: | Slawomir Kaczor t.o.m. oktober 2015, |
| | därefter Keab Gruppen AB |
| ▪ hushållssophämtning: | Sickla Udde Samfällighetsförening |
| ▪ hämtning av källsorterat: | SITA Sverige AB |
| ▪ trädgårdsskötsel: | LK & LT Anläggning och Fastighetsvård KB |
| ▪ snöröjning: | Nicator AB |
| ▪ hissunderhåll: | Kone AB |
| ▪ hissbesiktning: | Inspecta 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,
- Sjöstadföreningen Hammarby Sjöstad som tillhandahåller infrastruktur för bredband,
- Hammarby Sjöstad ekonomisk förening som är en intresseförening i området,
- Bostadsrätterna ekonomisk förening som är en intresseförening för Brf:er.

Byggnad

Året har varit tämligen intensivt vad gäller underhållsarbeten. Främst har trapphus, gästlägenheten och soprum målats. Grovrengöring av golven i trapphusen gjordes i november, då en ny städentreprenör anlätades.

Förra årets genomgång av ventilationen ledde till utbyte av styrutrustningen som sedan injusterats. Arbetet slutfördes under september och OVK (obligatorisk ventilationskontroll) gjordes.

En energibesiktning av byggnaderna utfördes i maj och justeringar och diverse smålagningar fick göras som följd.

I augusti installerades nya vattenmätare för manuell mätning av kall- respektive varmvatten i alla lägenheter. Därmed ska mätning av både vatten och el ske manuellt.

Ett nytt expansionskärl, tillsammans med fjärrvärmestyrväventil och termostater, installerades i oktober, då också sotning gjordes. Torkskåpet i grovtvättstugan har bytts ut.

Träpanelerna på fasad målades/oljades i augusti, en oljning kvarstår och kommer att göras under våren. Träspaljéerna byttes i november. Då trädet strax före rundeln efter Sickla Kanalgrata 56 hade dött planterades ett nytt träd under sommaren, då också jord lades ut på rundeln. Gräs såddes både där och på gården.

Ekonomi

Avgifterna har även i år varit oförändrade, dock beslöt styrelsen att augusti skulle vara avgiftsfri varför de totala *intäkterna* minskade med 6%.

Förbrukningskostnaderna ökade på grund av de nämnda trädgårdsarbetena samt en reservering för årets tillkommande garagekostnader som ännu inte fakturerats.

Kostnaderna för *underhåll* och reparation blev ovanligt höga. Främst är det målningen (med 472 tkr), expansionskärlet mm (125 tkr) och ventilationsarbetet (135 tkr) som dragit större kostnader.

Då gällande regelverk inte tillåter aktivering och avskrivning på tillkommande byggnadsinvesteringar måste dessa i sin helhet redovisas som kostnad under året. Därför har också årets underhållskostnader blivit stora.

Förvaltningskostnaderna var tämligen stabila. Avveckling av systemet för fjärravläsning av mätarna sänkte kostnaderna medan en mycket sen fakturering av garagekostnader från 2014 (under Övrigt) ökade dem.

Avskrivningarna ökade marginellt som följd av ny tvättstugumaskin.

Vid försäljningen av räntefondsandelarna uppstod en vinst om 40 tkr.

Räntekostnaderna halverades tack vare styrelsens framgångsrika förhandling om lånevillkoren. Den extremt låga räntenivån fortsätter alltjämt.

Årets resultat blev ett mycket stort underskott, 882.848 kr. Beloppets storlek beror främst på högre underhållskostnader samt avskrivningsreglerna. En statlig utredning pågår för närvarande som behandlar redovisning och avskrivningar hos bostadsrättsföreningar och justeringar av regelverket kan förmodligen väntas.

Föreningens *långfristiga skulder* uppgår till 32.161.077 kr efter amortering med 838.056 kr, fördelat på fyra lån, samtliga med ränta bunden 1 år till 2016-06-01.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens ekonomi är stabil.

Arvode till styrelsen har under 2015 utgått med 44.500 kr.



Några nyckeltal

		2011	2012	2013	2014	2015
Intäkter	[tkr]	3 094	3 125	3 184	3 060	2 883
Resultat	[tkr]	-255	-316	51	-131	-828
Årsavgift 1)	[kr/m ²]	725	725	725	725	664
Totala kostn 1)	[kr/m ²]	988	1015	955	942	1 111
varav värme 1)	[kr/m ²]	133	148	148	142	139
varav räntor 1)	[kr/m ²]	326	323	277	210	105
Lån 1)	[kr/m ²]	9 840	9 810	9 773	9 737	9 490
Belåning 2)	[%]	38	38	37	37	37

1) Beräknat på total bostadsyta.

2) Beräknat som fastighetslån i förhållande till taxeringsvärdet.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Ackumulerat resultat	-1.509.902,-
Årets resultat	<u>-882.848,-</u>
Summa	-2.392.750,-

disponeras sålunda:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	84.725,-
I ny räkning föres	<u>-2.477.475,-</u>
	-2.392.750,-

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt noter.







RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2015	2014
Intäkter			
Årsavgifter		2 251 678	2 456 376
Övriga avgifter		10 007	8 216
Hyrer garage o p-plats		376 912	368 612
Gem.lokal/Övern.lgh		33 750	35 100
Hushållsel o vatten		200 700	191 496
Övriga intäkter		10 350	0
Summa intäkter		2 883 397	3 059 800
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		469 598	481 382
Vatten		44 481	43 512
El		192 617	185 090
Kabel-TV		38 844	38 388
Trädgård		244 922	25 607
Städning		115 738	113 492
Sophämtning		67 240	66 972
Fastighetsskötsel		18 880	19 485
Snöröjning		13 756	9 631
Garagedrift		122 556	92 556
Förbrukningsmaterial		6 876	12 503
Summa förbrukning		1 335 508	1 088 618
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		576 444	29 942
Uh VVS		127 653	41 688
Uh el		7 143	7 826
Uh hiss		27 411	22 395
Uh tvättstuga		5 298	3 510
Uh ventilation		136 558	44 512
Uh övrigt		0	0
Förbrukningsinventarier		2 499	7 500
Summa underhåll		883 006	157 373
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsmaterial, tele, porto		9 587	12 676
Försäkring		28 934	27 069
Bankkostnader		993	982
Ekonomisk förvaltning		59 210	64 403
Revision		18 250	16 875
Förvaltning samfällighet		8 652	8 276
Övriga främmande tjänster		20 888	44 813
Föreningsavgifter		8 738	7 108
Stämmor och möten		14 522	6 516
Övrigt		32 753	16 339
Arvoden		44 500	44 500
Sociala avgifter		12 852	13 981
Summa förvaltning		259 879	263 538

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2015	2014
Resultat före avskrivningar		405 005	1 550 271
Kostnader – forts.			
<i>Avskrivning</i>			
Avskr mark, byggnad	1,2	902 736	902 736
Avskr markanläggning	2	2 563	2 562
Avskr maskiner	2	2 737	
Avskr byggnadsinventarier	2	2 616	2 616
<i>Summa avskrivning</i>		910 652	907 914
Finansiellt			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		0	170
Övr finansiella intäkter		40 075	0
<i>Summa intäkter</i>		40 075	170
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		354 520	712 034
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		354 520	712 034
Skatt			
Fastighetsskatt/-avgift		62 756	61 768
Inkomstskatt		0	0
<i>Summa skatt</i>		62 756	61 768
Årets resultat		<u>-882 848</u>	<u>-131 275</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2015	2014
-----------------	-----	------	------

TILLGÅNGAR

<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	30 358 000	30 358 000
Byggnad	1,2	107 135 411	108 038 147
Markanläggning	1,2	30 753	33 316
Maskiner	1,2	24 629	
Inventarier	1,2	2 617	5 233
Summa anläggningstillgångar		137 551 410	138 434 696
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	3	33 101	19 646
Förutbet.kostn o upplupna int.		55 820	45 467
Likvida medel	4	1 162 551	1 990 445
Summa omsättningstillgångar		1 251 472	2 055 558
Summa tillgångar		138 802 882	140 490 254

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		37 399 000	37 399 000
Upplåtelsefond		69 996 000	69 996 000
Fond för yttre underhåll		1 101 425	1 016 700
Summa bundet eget kapital		108 496 425	108 411 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 509 902	-1 293 902
Årets resultat		-882 848	-131 275
Summa fritt eget kapital		-2 392 750	-1 425 177
Summa eget kapital		106 103 675	106 986 523
<i>Långfristiga skulder</i>			
Hypotekslån	5	32 161 077	32 999 133
Summa långfristiga skulder		32 161 077	32 999 133
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	6	136 377	103 459
Förutbetalda medlemsavgifter		169 807	168 283
Upplupna kostnader	7	226 603	222 470
Skatteskulder		5 241	495
Övriga skulder		102	9 891
Summa kortfristiga skulder		538 130	504 598
Summa skulder		32 699 207	33 503 731
Summa eget kapital och Skulder		138 802 882	140 490 254

Ansvarsförbindelser och ställda panter

Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Handwritten signatures and initials: KR, BC, RA, es, and others.

KASSAFÖDESANALYS

Belopp i kronor	2015	2014
Resultat efter finansposter	-820 092	-69 507
+ Avskrivningar	910 652	907 914
- Fastighetsskatt/-avgift	-62 756	-61 768
- Inkomstskatt	0	0
	27 804	776 639
Ökning (-) / minskning (+) av korta fordringar	-23 808	11 309
Ökning (+) / minskning (-) av korta skulder	33 532	-41 160
Från löpande verksamhet	37 528	746 788
- Investeringar	-27 366	0
- Amorteringar	-838 056	-122 986
	-827 894	623 802
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	-827 894	623 802

[Handwritten signature]

MR
Be
4A
VL

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor	2015	2014
-----------------	------	------

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Not 1 Avskrivningsplan

Från 2014 tillämpas en avskrivningsplan som följer alternativ K2 i det nya regelverk som Bokföringsnämnden genom sina Allmänna Råd fastställt (BFNAR 2009:1). Avskrivningen är linjär med 0,8% av hela byggnadens anskaffningsvärde, enligt rekommendation från SABO: 'Komponentredovisning av fastigheter' (2013).

Då alternativ K2 inte tillåter aktivering och avskrivning på tillkommande byggnadsinvesteringar måste dessa i sin helhet redovisas som kostnad under året.

Föreningen har för avsikt att övergå till avskrivningar enligt alternativ K3, där byggnad delas upp i komponenter som skrivs av var för sig. Därmed kommer föreningen att kunna tillämpa en plan som bättre anknyter till framtida behov av underhåll. Föreningen avvaktar emellertid med detta beslut tills den statliga utredning som ser över redovisningsreglerna för bostadsrättsföreningar meddelar sitt resultat.

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
Akkumulerad avskrivning		-4 803 853	-3 901 117
Årets avskrivning enligt ny plan		-902 736	-902 736
	Bokfört värde	107 135 411	108 038 147
Markanläggning	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		51 250	51 250
Akkumulerad avskrivning		-17 934	-15 372
Årets avskrivning		-2 563	-2 562
	Bokfört värde	30 753	33 316
Maskiner	skrivs av med 10%		
Årets anskaffning		27 366	
Akkumulerad avskrivning		0	
Årets avskrivning		-2 737	
	Bokfört värde	24 629	
Inventarier	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		26 162	26 162
Akkumulerad avskrivning		-20 929	-18 313
Årets avskrivning		-2 616	-2 616
	Bokfört värde	2 617	5 233

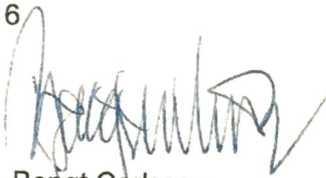
Belopp i kronor		2015	2014
Not 3 Kortfristiga fordringar			
Fordran medlemmar		33 101	19 146
Skattekonto		0	500
Summa		33 101	19 646
Not 4 Likvida medel			
Kassa		250	250
Plusgiro		0	0
Handelsbanken -022		1 162 291	1 419 526
Handelsbanken -648		10	288 558
Lux korträntefond		0	282 111
Summa		1 162 551	1 990 445
Not 5 Hypotekslån			
Stadshypotek 80441	0,75% bundet 160601	5 714 154	5 714 154
Stadshypotek 80443	0,75% bundet 160601	10 265 600	10 853 100
Stadshypotek 80438	0,75% bundet 160601	10 246 800	10 436 800
Stadshypotek 80440	0,75% bundet 160601	5 934 523	5 995 079
Summa		32 161 077	32 999 133
Not 6 Leverantörsskulder			
Fortum Värme		41 857	
Stockholm Vatten		8 593	
Skellefteå Kraft		11 809	
Ellevio		6 714	
All-Tele		211	
Nicator		4 050	
Bostadsrätterna		5 020	
Libellen		5 298	
Julgransservice		6 563	
Exergi Elservice		10 108	
Fastum/Hammarby Ekbacke		28 144	
Menja Management		8 010	
Summa		136 377	
Not 7 Upplupna kostnader			
Värme		66 750	
El		19 912	
Städning		9 000	
Sophämtning		3 099	
Snöröjning		2 125	
Garagedrift		30 000	
Arvoden inkl arb.givaravgift		57 352	
Revision		18 000	
Föreningsavgifter		1 400	
Räntor		18 965	
Summa		226 603	

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

Stockholm den 20 april 2016



Sören Ahlbom



Bengt Carlsson



Linda Sparr



Ulf Berlin



Michael Runnako

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 april 2016.



Johannes Aasa
Borevison AB

Revisionsberättelsen avvikar
från standardutformningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hammarby Kanal, org.nr: 769606-9470.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammarby Kanal för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

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 31 december 2015 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.

Anmärkning

Utatt det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att årsredovisningens utformning avviker mot BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Jag bedömer inte att avvikelserna påverkar den rättvisande bilden.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hammarby Kanal för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 25 april 2016



Johannes Aasa

BoRevision i Sverige AB