

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hammarby Kanal får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2014.

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. Senaste version av stadgarna registrerades hos Bolagsverket 8 december 2009.

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 övernattningsslägenhet, 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 2014-12-31 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 Bengt Carlsson Linda Sparr Ulf Berlin Michael Runnakko	ordförande vice ordförande sekreterare ledamot ledamot
Suppleant:	Jörgen Lööf	
Revisor:	Johannes Aasa	Borevision
Revisorsuppleant:	Alexander Forslöf	Borevision
Valberedning:	Louise Lööf Anne-Christine Rundgren	

Föreningen har 38 medlemslägenheter. Under året har lägenheterna 631, 644, 721, 724, 725 och 726 överlåtits, varav hälften med tillträde efter årsskiftet.

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 15 maj.

Styrelsen har under året hållit 7(9) protokollförda sammanträden.

Vårens städdag hölls den 17 maj.

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 |
| ▪ elnät: | Fortum Markets AB |
| ▪ kabel-TV: | Com Hem AB |
| ▪ städning: | Slawek Kaczor |
| ▪ 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,
- Sjöstadsföreningen 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

Alla de åtgärder som JM skulle vidta under 2001-2014 är nu klara.

En genomgång av ventilationen gjordes vilket ledde till utbyte av styrutrustningen. En köksvattenskada krävde reparation. En spolning av avloppsstammarna gjordes under våren.

Beslut togs om målning av trapphusen. Arbetet utfördes i februari 2015.

I övrigt sedvanligt underhåll såsom byte av knappsats till kodlås mm.

Ekonomi

Inte heller detta år har avgifterna höjts. *Intäkterna* minskade marginellt

Även *förbrukningskostnaderna* minskade marginellt totalt sett, dock har delposterna varierat.

Till ökningen av kostnaderna för *underhåll* och reparation bidrog åtgärderna för ventilationen.

Förvaltningskostnaderna har kunnat sänkas, även om några delposter inte är helt jämförbara med föregående år.

Avskrivningarna har ökat markant. Regelverket har förändrats och praxis kring tillämpningen likaså. Progressiva avskrivningar får ej längre göras och föreningen, som tidigare haft en liknande avskrivningsplan, har därför gått över till linjär avskrivning av fastigheten med 0,8% av anskaffningsvärdet per år. 2014 har varit ett övergångsår och styrelsen kommer att vidta anpassningsåtgärder för att nedbringa avskrivningarna till en rimligare nivå. Årets avskrivningar blir därmed 908 tkr.

Räntekostnaderna minskade kraftigt. Den extremt låga räntenivån fortsätter.

Årets resultat blev ett underskott på 131.275 kr. Beloppets storlek är alltså främst en följd av de nya avskrivningsreglerna. Det pågår för närvarande flera utredningar som behandlar avskrivningar på fastigheter hos bostadsrättsföreningar och justeringar av regelverket kan förmodligen väntas.

Föreningens *långfristiga skulder* uppgår till 32.999.133 kr fördelat på fyra lån, samtliga med 3-månaders rörlig ränta.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens ekonomi är stabil.

Arvode till styrelsen har under 2014 utgått med 44.500 kr.

Några nyckeltal

			2010	2011	2012	2013	2014
Intäkter		[tkr]	2 971	3 094	3 125	3 184	3 060
Resultat		[tkr]	-195	-255	-316	51	-131
Årsavgift	1)	[kr/m ²]	690	725	725	725	725
Totala kostn	1)	[kr/m ²]	943	988	1015	955	942
varav värme	1)	[kr/m ²]	143	133	148	148	142
varav räntor	1)	[kr/m ²]	260	326	323	277	210
Lån	1)	[kr/m ²]	10 006	9 840	9 810	9 773	9 737
Belåning	2)	[%]	38	38	38	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	-1.293.902,-
Årets resultat	<u>-131.275,-</u>
Summa	-1.425.177,-

disponeras sålunda:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	84.725,-
I ny räkning föres	<u>-1.509.902,-</u>
	-1.425.177,-

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

[Handwritten signatures and initials]

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2014	2013
Intäkter			
Årsavgifter		2 456 376	2 456 375
Övriga avgifter		8 216	5 756
Hyrer garage o p-plats		368 612	385 559
Gem.lokal/Övern.lgh		35 100	67 850
Hushållsel o vatten		191 496	198 001
Övriga intäkter		0	70 740
Summa intäkter		3 059 800	3 184 281
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		481 382	500 883
Vatten		43 512	41 891
El		185 090	196 268
Kabel-TV		38 388	48 441
Trädgård		25 607	19 231
Städning		113 492	98 663
Sophämtning		66 972	91 453
Fastighetsskötsel		19 485	3 000
Snöröjning		9 631	24 932
Garagedrift		92 556	104 124
Förbrukningsmaterial		12 503	3 780
Summa förbrukning		1 088 618	1 132 666
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		29 942	38 253
Uh VVS		41 688	25 237
Uh el		7 826	8 421
Uh hiss		22 395	34 967
Uh tvättstuga		3 510	10 003
Uh ventilation		44 512	0
Uh övrigt		0	9 950
Förbrukningsinventarier		7 500	0
Summa underhåll		157 373	126 831
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsmaterial, tele, porto		12 676	9 832
Försäkring		27 069	25 144
Bankkostnader		982	2 236
Ekonomisk förvaltning		64 403	130 560
Revision		16 875	17 250
Förvaltning samfällighet		8 276	0
Övriga främmande tjänster		44 813	39 375
Föreningsavgifter		7 108	4 568
Stämmor och möten		6 516	7 937
Övrigt		16 339	9 730
Arvoden		44 500	45 375
Sociala avgifter		13 981	13 114
Summa förvaltning		263 538	305 121

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2014	2013
Resultat före avskrivningar		1 550 271	1 619 664
Kostnader – forts.			
<i>Avskrivning</i>			
Avskr mark, byggnad	1,2	902 736	564 210
Avskr markanläggning	2	2 562	2 562
Avskr byggnadsinventarier	2	2 616	2 616
<i>Summa avskrivning</i>		907 914	569 388
Finansiellt			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		170	1 363
Övr finansiella intäkter		0	0
<i>Summa intäkter</i>		170	1 363
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		712 034	938 787
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		712 034	938 787
Skatt			
Fastighetsskatt/-avgift		61 768	61 502
Inkomstskatt		0	0
<i>Summa skatt</i>		61 768	61 502
Årets resultat		<u>-131 275</u>	<u>51 350</u>

[Handwritten signatures and initials]

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2014	2013
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	30 358 000	30 358 000
Byggnad		108 038 147	108 940 883
Markanläggning	1,2	33 316	35 878
Inventarier	2	5 233	7 850
Summa anläggningstillgångar		138 434 696	139 342 611
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	3	19 646	18 779
Förutbet.kostn o upplupna int.		45 467	57 643
Likvida medel	4	1 990 445	1 366 643
Summa omsättningstillgångar		2 055 558	1 443 064
Summa tillgångar		140 490 254	140 785 675
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		1 016 700	931 975
Summa bundet eget kapital		108 411 700	108 326 975
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 293 902	-1 260 526
Årets resultat		-131 275	51 349
Summa fritt eget kapital		-1 425 177	-1 209 177
Summa eget kapital		106 986 523	107 117 798
<i>Långfristiga skulder</i>			
Hypotekslån	5	32 999 133	33 122 119
Summa långfristiga skulder		32 999 133	33 122 119
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	6	103 459	130 130
Förutbetalda medlemsavgifter		168 283	151 691
Upplupna kostnader	7	222 470	247 772
Skatteskulder		495	16 165
Övriga skulder		9 891	0
Summa kortfristiga skulder		504 598	545 758
Summa skulder		33 503 731	33 667 877
Summa eget kapital och Skulder		140 490 254	140 785 675
Ansvarsförbindelser och ställda panter			
Fastighetsinteckningar		36 000 000	36 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials:
BC, MS, MR, ES

KASSAFÖDESANALYS

Belopp i kronor	2014	2013
Resultat efter finansposter	-69 507	112 852
+ Avskrivningar	907 914	569 388
- Fastighetsskatt/-avgift	-61 768	-61 502
- Inkomstskatt	0	0
	776 639	620 738
Ökning (-) / minskning (+) av korta fordringar	11 309	69 284
Ökning (+) / minskning (-) av korta skulder	-41 160	-129 803
	746 788	560 219
- Investeringar	0	0
- Amorteringar	-122 986	-124 860
	623 802	435 359
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	623 802	435 359

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor	2014	2013
-----------------	------	------

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.

Avskrivningen är linjär med 0,8% av hela byggnadens anskaffningsvärde, enligt rekommendation från SABO: 'Komponentredovisning av fastigheter' (2013).

Föreningen kommer framöver 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.

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		-3 901 117	-3 349 717
Föregående års avskrivning enl gamla planen			-551 400
Årets avskrivning enligt ny plan		-902 736	
	Bokfört värde	108 038 147	108 940 883
Markanläggning	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		51 250	51 250
Ackumulerad avskrivning		-15 372	-12 810
Årets avskrivning		-2 562	-2 562
	Bokfört värde	33 316	35 878

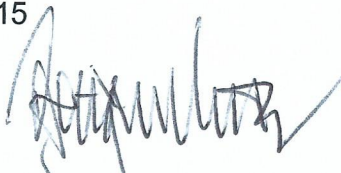
Handwritten signatures and initials: "BOL" and "MR" with other marks.

Belopp i kronor		2014	2013
Anläggningstillgångar – forts.			
Inventarier	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		26 162	26 162
Akkumulerad avskrivning		-18 313	-15 697
Årets avskrivning		-2 616	-2 616
	Bokfört värde	5 233	7 849
Not 3 Övriga fordringar			
Fordran medlemmar		19 146	
Skattekonto		500	18 779
	Summa	19 646	18 779
Not 4 Likvida medel			
Kassa		250	9 423
Plusgiro		0	424
Handelsbanken -022		1 419 526	817 230
Handelsbanken -648		288 558	257 455
Lux korträntefond		282 111	282 111
	Summa	1 990 445	1 366 643
Not 5 Hypotekslån			
Stadshypotek 7283	1,76% rörlig 3 mån	5 714 154	5 714 154
Stadshypotek 7284	1,76% rörlig 3 mån	10 853 100	10 853 100
Stadshypotek 7285	1,42% rörlig 3 mån	10 436 800	10 436 800
Stadshypotek 7287	1,42% rörlig 3 mån	5 995 079	6 118 065
	Summa	32 999 133	33 122 119
Not 6 Leverantörsskulder			
Kaczor		16 410	
Fortum Markets		6 088	
Skellefteå Kraft		11 977	
Nicator		4 050	
Bostadsrätterna		5 020	
SITA		3 060	
Gösta Schelin Ing.firma		32 468	
Låsbutiken		3 294	
P3N System		3 794	
J & B EI		4 647	
Menja Management		12 651	
	Summa	103 459	
Not 7 Upplupna kostnader			
Värme		79 077	
Vatten		2 471	
El		19 431	
Sophämtning		3 060	
Snöröjning		1 388	
Garagedrift		17 000	
Arvoden inkl arb.givaravgift		58 481	
Räntor		41 562	
	Summa	222 470	

[Handwritten signature]

Stockholm den 19/4 2015


Sören Ahlborn

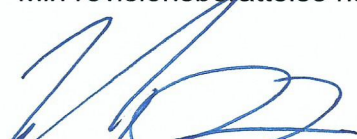

Bengt Carlsson


Linda Sparr


Ulf Berlin


Michael Runnako

Min revisionsberättelse har avgivits den 20/4 2015.


Johannes Aasa
Borevison AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hammarby Kanal för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

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 2014 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.

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 Brf Hammarby Kanal för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2014 2015



Johannes Aasa

BoRevision AB