ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hammarby Kanal får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2016.

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 tids-begränsning."

Föreningen registrerades 3 april 2001 och förvärvade fastigheten samma år. Senaste stadgar beslutades på ordinarie stämma 7 maj 2015 och extrastämma 3 oktober 2015.

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 2016-12-31 var 99.000.000 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 1.557.283 kronor.

Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan ordinarie föreningsstämma företrätts av

Styrelse:	Sören Ahlbom	ordförande
	Bengt Carlsson	vice ordförande
	Gunilla Axelsson	sekreterare
	Ulf Berlin	ledamot
	Michael Runnakko	ledamot
Suppleanter:	Jörgen Lööf	
	Mattias Österman	
Revisor:	Johannes Aasa	Borevision
Revisorsuppleant:	Alexander Forslöf	Borevision

Valberedning: Louise Lööf
Anne-Christine Rundgren

Föreningen har 38 medlemslägenheter. Under året har nya ägare tillträtt lägenheterna nr 634, 641, 721, 722, 742 och 752.

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 19 maj.

Styrelsen har under året hållit 11 (10) protokollförda sammanträden.

Vårens städdag hölls den 21 maj och höststädningen den 24 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:	AB Fortum Värme
▪ vatten:	Stockholm Vatten VA AB
▪ elhandel:	Switch Nordic Green AB
▪ elnät:	Ellevio AB
▪ kabel-TV:	Com Hem AB
▪ städning:	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,
- 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
Året har varit tämligen lugnt vad gäller underhållsarbeten och det största arbetet gällde skrapning, målning/oljning samt tätning av de fyra portarna.

Träpanelerna på fasad fick en tredje avslutande målning/oljning under våren.

I hissarna har det installerats energibesparande LED belysning och automatisk släckning.

I september installerades ett antal nya elmätare vilket betyder att alla lägenheter därmed har fungerande el- och vattenmätare för den manuella mätningen av el och vatten.

Ekonomi

Avgifterna har alltjämt varit oförändrade, dock var augusti föregående år avgiftsfri varför de totala *intäkterna* ökade.

Trots ett kallare år blev *förbrukningskostnaderna* 14% lägre. Största orsak härtill var föregående års trädgårdsarbeten.

Kostnaderna för *underhåll* och reparation återgick till en mer normal nivå, efter föregående års omfattande arbeten med målning, expansionskärl och ventilation.

Förvaltningskostnaderna var stabila.

Avskrivningarna var oförändrade.

Räntekostnaderna kunde sänkas ytterligare. Styrelsen har valt att nu binda räntan på något längre tid, hälften i 4 år och hälften i 5 år.

Årets resultat blev ett större överskott, 151.410 kr.

Föreningens *långfristiga skulder* uppgår till 31.751.077 kr efter amortering med 410.000 kr, fördelat på fyra lån, se Not 5.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens ekonomi är stabil.

Arvode till styrelsen har under 2016 utgått med 44.800 kr.

Några nyckeltal

			2012	2013	2014	2015	2016
Intäkter		[tkr]	3 125	3 184	3 060	2 883	3 043
Resultat		[tkr]	-316	51	-131	-828	151
Årsavgift	1)	[kr/m²]	725	725	725	664	725
Totala kostn	1)	[kr/m²]	1 015	955	942	1 111	853
varav värme	1)	[kr/m²]	148	148	142	139	147
varav räntor	1)	[kr/m²]	323	277	210	105	84
Lån	1)	[kr/m²]	9 810	9 773	9 737	9 490	9 369
Belåning	2)	[%]	38	37	37	37	32

1) Beräknat på total bostadsyta.
2) Beräknat som fastighetslån i förhållande till taxeringsvärdet.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Ackumulerat resultat	-2.477.475,-
Årets resultat	151.410,-
Summa	-2.326.065,-

disponeras sålunda:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	84.725,-
I ny räkning föres	-2.410.790,-
	-2.326.065,-

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med noter. Enligt nya regler återfinns numera kassaflödesanalysen under noter, se Not 9.

RESULTATRAKNING

Belopp i kronor	Not	2016	2015
Intäkter			
Årsavgifter		2 456 376	2 251 678
Övriga avgifter		9 537	10 007
Hyror garage o p-plats		376 745	376 912
Gem.lokal/Övern.lgh		42 450	33 750
Hushållsel o vatten		158 127	200 700
Övriga intäkter		0	10 350
Summa intäkter		***3 043 235***	***2 883 397***
Kostnader			
Förbrukning			
Värme		497 855	469 598
Vatten		49 772	44 481
El		161 929	192 617
Kabel-TV		39 728	38 844
Trädgård		63 731	244 922
Städning		108 000	115 738
Sophämtning		71 403	67 240
Fastighetsskötsel		20 296	18 880
Snöröjning		21 657	13 756
Garagedrift		114 757	122 556
Förbrukningsmaterial		741	6 876
Summa förbrukning		***1 149 869***	***1 335 508***
Underhåll			
Uh hus		62 891	576 444
Uh VVS		25 491	127 653
Uh el		60 187	7 143
Uh hiss		49 309	27 411
Uh tvättstuga		1 575	5 298
Uh ventilation		13 640	136 558
Uh övrigt		0	0
Förbrukningsinventarier		7 016	2 499
Summa underhåll		***220 109***	***883 006***
Förvaltning			
Kontorsmaterial, tele, porto		10 282	9 587
Försäkring		27 280	28 934
Bankkostnader		1 314	993
Ekonomisk förvaltning		60 772	59 210
Revision		17 625	18 250
Förvaltning samfällighet		9 440	8 652
Övriga främmande tjänster		14 000	20 888
Föreningsavgifter		5 888	8 738
Stämmor och möten		15 588	14 522
Övrigt		44 866	32 753
Arvoden		44 800	44 500
Sociala avgifter		11 546	12 852
Summa förvaltning		***263 401***	***259 879***

RESULTATRAKNING

Belopp i kronor	Not	2016	2015
Resultat före avskrivningar		**1 409 856**	**405 005**
Kostnader – forts.			
Avskrivning			
Avskr mark, byggnad	1,2	902 736	902 736
Avskr markanläggning	2	2 563	2 563
Avskr maskiner	2	2 737	2 737
Avskr byggnadsinventarier	2	2 617	2 616
Summa avskrivning		***910 653***	***910 652***
Finansiellt			
Intäkter			
Ränteintäkter		29	0
Övr finansiella intäkter		0	40 075
Summa intäkter		***29***	***40 075***
Kostnader			
Räntekostnader		284 065	354 520
Övr finansiella kostnader		0	0
Summa kostnader		***284 065***	***354 520***
Skatt			
Fastighetsskatt/-avgift		63 757	62 756
Inkomstskatt		0	0
Summa skatt		***63 757***	***62 756***
Årets resultat		**151 410**	**-882 848**

BALANSRAKNING

Belopp i kronor	Not	2016	2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Mark	1,2	30 358 000	30 358 000
Byggnad	1,2	106 232 675	107 135 411
Markanläggning	1,2	28 190	30 753
Maskiner	1,2	21 892	24 629
Inventarier	1,2	0	2 617
Summa anläggningstillgångar		***136 640 757***	***137 551 410***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	3	19 685	33 101
Förutbet.kostn o upplupna int.		44 341	55 820
Likvida medel	4	1 797 966	1 162 551
Summa omsättningstillgångar		***1 861 992***	***1 251 472***
Summa tillgångar		**138 502 749**	**138 802 882**
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		1 186 150	1 101 425
Summa bundet eget kapital		***108 581 150***	***108 496 425***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 477 475	-1 509 902
Årets resultat		151 410	-882 848
Summa fritt eget kapital		***-2 326 065***	***-2 392 750***
Summa eget kapital		**106 255 085**	**106 103 675**
Långfristiga skulder			
Hypotekslån	5	31 751 077	32 161 077
Summa långfristiga skulder		***31 751 077***	***32 161 077***
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	7	75 887	136 377
Förutbetalda medlemsavgifter		184 236	169 807
Upplupna kostnader	8	230 831	226 603
Skatteskulder		5 233	5 241
Övriga skulder		400	102
Summa kortfristiga skulder		***496 587***	***538 130***
Summa skulder		**32 247 664**	**32 699 207**
Summa eget kapital och Skulder		**138 502 749**	**138 802 882**
Ansvarsförbindelser och ställda panter	6		

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor – 31/12	2016	2015

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokförings-nämndens 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 2016:10). 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 byggnads-investeringar 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
Ackumulerad avskrivning		-5 706 589	-4 803 853
Årets avskrivning enligt ny plan		-902 736	-902 736
	Bokfört värde	**106 232 675**	**107 135 411**
Markanläggning	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		51 250	51 250
Ackumulerad avskrivning		-20 497	-17 934
Årets avskrivning		-2 563	-2 563
	Bokfört värde	**28 190**	**30 753**
Maskiner	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		27 366	
Årets anskaffning			27 366
Ackumulerad avskrivning		-2 737	0
Årets avskrivning		-2 737	-2 737
	Bokfört värde	**21 892**	**24 629**
Inventarier	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		26 162	26 162
Ackumulerad avskrivning		-23 545	-20 929
Årets avskrivning		-2 617	-2 616
	Bokfört värde	**0**	**2 617**

Belopp i kronor – 31/12		2016	2015
Not 3 Kortfristiga fordringar			
Fordran medlemmar		24 940	33 101
Skattekonto		-5 255	0
	Summa	**19 685**	**33 101**
Not 4 Likvida medel			
Kassa		250	250
Handelsbanken -022		1 797 706	1 162 291
Handelsbanken -648		10	10
	Summa	**1 797 966**	**1 162 551**
Not 5 Hypotekslån			
Stadshypotek 182909	0,95% bundet 210901	5 714 154	5 714 154
Stadshypotek 182903	0,95% bundet 210901	10 203 100	10 265 600
Stadshypotek 182905	0,92% bundet 200901	9 899 300	10 246 800
Stadshypotek 182908	0,92% bundet 200901	5 934 523	5 934 523
	Summa	**31 751 077**	**32 161 077**
Not 6 Ansvarsförbindelser och ställda panter			
Fastighetsinteckningar		36 000 000	36 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Not 7 Leverantörsskulder			
Stockholm Vatten		9 194	
Nordic Green Energy		9 284	
Ellevio		7 577	
All-Tele		211	
Sickla Udde		14 947	
Suez Recycling		3 103	
Nicator		4 063	
Bostadsrätterna		5 020	
Libellen		1 606	
J&B El		3 639	
Fastum/Hammarby Ekbacke		7 713	
Menja Management		9 530	
	Summa	**75 887**	
Not 8 Upplupna kostnader			
Värme		72 066	
El handel		10 117	
El nät		7 459	
Städning		9 000	
Sophämtning		3 103	
Garagedrift		30 000	
Arvoden inkl arb.givaravgift		56 346	
Revision		18 000	
Räntor		24 740	
	Summa	**230 831**	

Belopp i kronor	2016	2015
Not 9 Kassaflödesanalys		
Årets resultat	151 410	-882 848
+ Avskrivningar	910 653	910 652
	1 062 063	**27 804**
Ökning (-) / minskning (+) av kortfr fordringar	24 895	-23 808
Ökning (+) / minskning (-) av kortfr skulder	-41 543	33 532
Från löpande verksamhet	**1 045 415**	**37 528**
- Investeringar	0	-27 366
- Amorteringar	-410 000	-838 056
	635 415	**-827 894**
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	**635 415**	**-827 894**

Stockholm den 5/4 2017

Sören Ahlbom

Bengt Carlsson

Gunilla Axelsson

Ulf Berlin

Michael Runnakko

Min revisionsberättelse har avgivits den 7/4 2017.

Johannes Aasa
Borevison AB