

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hammarby kanal

Org.nr. 769606-9470

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	10

Handwritten signature

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 stadg 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.

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

Handwritten signature

Brf Hammarby kanal

Org.nr. 769606-9470

– Teknisk förvaltning

Övriga avtal:

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

Medlemmar

Av föreningens 38 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Styrelsebeslut

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Beatrice Wallenberg	ordförande
Leif Svegby	vice ordförande (tom juni 2013)
Inger Larsson	sekreterare
Lars Setterqvist	ordinarie ledamot/vice ordförande (från juni 2013)
Ulf Berlin	ordinarie ledamot

Christina Leandersson	suppleant
Linda Sparr	suppleant
Michael Runnako	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Setterqvist, Inger Larsson och Christina Leandersson

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden samt ett budgetmöte. Därutöver har enskilda styrelseledamöter deltagit i informationsmöten och en utbildning i styrelsearbete.

Revisorer

Borevision

Huvudansvarig Leif Andersson och suppleant Bernt Eriksson.

Valberedning

Valberedning har varit Louise Löf och Eivor Lindvall.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-16 med ca 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 18 maj & 5 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.

Vår hemsida, www.hammarbykanal.se är i drift sedan drygt sex år. *MA*

MA
D'Bit

Brf Hammarby kanal

Org.nr. 769606-9470

Övriga händelser under räkenskapsåret

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

Lördagarna 18 maj & 5 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.

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

JM har färdigställt vissa av de åtgärder föreningens styrelse redogjort för tidigare. Under året har bl a fönster, fasad och balkongdörrar åtgärdats.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	725	725	725	690	690
Lån/kvm bostadsrättsyta	9773	9810	9840	10006	10164
Elkostnad/kvm totalyta	42	40	46	53	46
Värmekostnad/kvm totalyta	107	107	96	103	94
Vattenkostnad/kvm totalyta	9	9	8	9	9

Enligt styrelsens beslut höjdes inga avgifter 2013.

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

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2013-12-31 uppgick till 56 717 155 kr.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust

-1 260 526

årets vinst

51 349

-1 209 177

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll reserveras

84 725 ✓

i ny räkning överföres

-1 293 902

-1 209 177

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

A

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>3 184 281</u> 3 184 281	<u>3 124 892</u> 3 124 892
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-130 000	-180 174
Drift	2	-1 279 720	-1 364 263
Administrationskostnader	3	-154 898	-151 603
Fastighetskatt		-61 502	-76 706
Avskrivningar	6,7	<u>-569 388</u> -2 195 508	<u>-569 388</u> -2 342 134
Rörelseresultat		988 773	782 758
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	4	1 363	20 923
Räntekostnader	5	<u>-938 787</u> -937 424	<u>-1 114 751</u> -1 093 828
Resultat efter finansiella poster		51 349	-311 070
Resultat före skatt		51 349	-311 070
Skatt		0	-4 844
Årets resultat		<u>51 349</u>	<u>-315 914</u>

Q
CA
B
Biv

Brf Hammarby kanal

Org.nr. 769606-9470

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2013-12-31

2012-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6

139 334 761

139 901 533

Maskiner och andra tekniska anläggningar

7

7 850

10 466

139 342 611139 911 999**Summa anläggningstillgångar**

139 342 611

139 911 999

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Skattefordran

2 614

117

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

57 643129 424

60 257

129 541

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

8

282 111282 111

282 111

282 111

Kassa och bank

1 084 531

649 173

Summa omsättningstillgångar

1 426 899

1 060 825

SUMMA TILLGÅNGAR

140 769 510

140 972 824

*12**15
10
20*

Brf Hammarby kanal

Org.nr. 769606-9470

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		37 399 000	37 399 000
Upplåtelseavgifter		69 996 000	69 996 000
Fond yttre underhåll		931 975	847 250
		<u>108 326 975</u>	<u>108 242 250</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 260 526	-859 887
Årets resultat		51 349	-315 914
		<u>-1 209 177</u>	<u>-1 175 801</u>
Summa eget kapital		<u>107 117 798</u>	<u>107 066 449</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	33 122 119	33 246 979
Summa långfristiga skulder		<u>33 122 119</u>	<u>33 246 979</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		130 130	165 502
Aktuell skatteskuld		0	28 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		399 463	465 628
Summa kortfristiga skulder		<u>529 593</u>	<u>659 396</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 769 510	140 972 824
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>36 000 000</u>	<u>36 000 000</u>
		36 000 000	36 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Brf Hammarby kanal

Org.nr. 769606-9470

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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Nettoomsättning	2013	2012
Årsavgifter	2 456 375	2 456 376
Hysesintäkter garage	385 559	381 253
Elintäkter	198 001	191 269
Gästlägenhet	67 850	51 900
Överlåtelseavgift	4 426	1 100
Pantsättningsavgift	1 330	5 172
Övrigt	70 740	37 822
	<u>3 184 281</u>	<u>3 124 892</u>
Not 2 Driftskostnader	2013	2012
Fastighetsel	196 268	188 075
Fjärrvärme	500 883	503 089
Vattenavgifter	41 891	41 356
Sophämtning	91 453	98 468
Städning	98 663	109 161
Snöskottning	24 932	16 570
Garagekostnader	104 124	162 051
Fastighetsförsäkring	25 144	23 355
Förvaltningsavtal	130 560	128 838
Övrigt	65 802	93 300
	<u>1 279 720</u>	<u>1 364 263</u>

UB
BW

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Administrationskostnader	2013	2012
Datakommunikation	42 732	40 479
Trivselkostnader	9 678	11 643
Revisionsarvoden	17 250	16 750
Styrelsearvoden	45 375	47 566
Lagstadgade soc.avgifter	13 114	12 582
Övrigt	<u>26 749</u>	<u>22 583</u>
	154 898	151 603
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2013	2012
Räntor	1 363	2 504
Realisationsresultat	<u>0</u>	<u>18 419</u>
	1 363	20 923
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter	2013	2012
Ränta fastighetslån	938 787	1 114 607
Övriga räntekostnader	<u>0</u>	<u>144</u>
	938 787	1 114 751
Not 6 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<u>143 251 250</u>	<u>143 251 250</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 251 250	143 251 250
Ingående avskrivningar	-3 349 717	-2 782 945
Årets avskrivningar	<u>-566 772</u>	<u>-566 772</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 916 489	-3 349 717
Utgående redovisat värde	<u>139 334 761</u>	<u>139 901 533</u>
Redovisat värde byggnader	108 940 883	109 505 093
Redovisat värde markanläggningar	35 878	38 440
Redovisat värde mark	<u>30 358 000</u>	<u>30 358 000</u>
	139 334 761	139 901 533
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	89 552 239 54 552 239	88 483 582 52 483 582
Not 7 Maskiner och inventarier	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<u>26 162</u>	<u>26 162</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 162	26 162
Ingående avskrivningar	-15 697	-13 081
Årets avskrivningar	<u>-2 616</u>	<u>-2 616</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 313	-15 697
Utgående redovisat värde	<u>7 849</u>	<u>10 465</u>
Not 8 Övriga kortfristiga placeringar	2013-12-31	2012-12-31
Lux kortråntefond Sverige	154 253	154 253
Lux kortråntefond Sverige	<u>127 858</u>	<u>127 858</u>
	282 111	282 111
Marknadsvärde	318 868	314 838

Handwritten signature and initials

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	847 250	-1 175 801
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			84 725	-84 725
Årets vinst				51 349
Belopp vid årets utgång	37 399 000	69 996 000	931 975	-1 209 177

Not 10 Långfristiga skulder

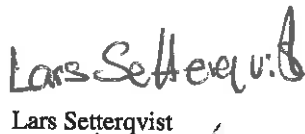
	Tid och villkor	2013-12-31	2012-12-31
Lån			
Stadshypotek	90 dgr, 2,35%	10 436 800	10 436 800
Stadshypotek	140601, 3,140%	10 853 100	10 853 100
Stadshypotek	90 dgr, 2,33%	6 118 065	6 242 925
Stadshypotek	140601, 3,140%	5 714 154	5 714 154
		33 122 119	33 246 979

Varav kortfristig del år 2013 125 000 kr samt år 2012 100 000 kr.

Stockholm



Beatrice Wallenberg



Lars Setterqvist



Inger Larsson



Ulf Berlin

Se not. sidan 3
Leif Sveiby

Min revisionsberättelse har lämnats den



Leif Andersson
BoRevision i Sverige AB

10 april 2014

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hammarby Kanal för räkenskapsåret 2013.

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 2013 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 2013.

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 ersättningskyldig 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 10 / 4 / 2014



Leif Andersson

BoRevision AB