

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HAMMARBY KANAL

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

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 2001-04-03 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 styrelserna till dessa föreningar.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sundet 1	2001	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm. 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.

877
804
D
Bw

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
2	15	9	8	4	

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

Medlemmar

Av föreningens 38 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Styrelsebeslut

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Susanne Meyer	Ordförande
Beatrice Wallenberg	Vice ordförande
Sabrina Capra-Pedersen	Sekreterare
Lars Setterqvist	Ledamot
Sören Ahlbom	Ledamot
Kerstin Nordin	Suppleant
Torbjörn Carlsson	Suppleant
Michael Runnakko	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

- Susanne Meyer, Beatrice Wallenberg, Sabrina Capra-Pedersen, Lars Setterqvist och Sören Ahlbom.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden och ett budgetmöte.

Revisorer

Borevision

Huvudansvarig Leif Andersson och suppleant Bernt Eriksson

SA
sup
B
AW

Valberedning

Valberedning har varit Leif Svegby och Eivor Lindvall.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-15 cirka 24 medlemmar närvarande. Efter stämman bjöds det på lite mat & dryck.

Extra stämma hölls 2008-10-11 med förslag till stadgeändringar. 12 medlemmar närvarade.

Övriga händelser under räkenskapsåret

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

Lördagarna 10 maj & 11 oktober hölls årets städdagar. Vid dessa tillfällen städades gården och vissa av våra gemensamma utrymmen. Efteråt grillade vi korv & hamburgare. 32 medlemmar och en hel del barn deltog på våren då vi hade fantastiskt väder och bl a kunde rensa bort mängder av maskrosor. Trots sämre väder deltog ett trettiotal även på hösten. Jämfört med tidigare år hade vi i år en mycket god uppslutning.

Stensättning utfördes på del av gårdsytan under 2008.

Under året påbörjades renoveringen av de rostangripna balkongräckena. Efter segslitna förhandlingar med JM har de tagit på sig detta arbete och genomfört renovering av räckena. Vissa återstår pga av att väderförhållandena inte medgav att arbetet hann avslutas under 2008. Resterande kommer att utföras under våren 2009.

I samband med detta passade föreningen på att få träöverliggarna ordentligt uppfräschade. I och med att trädelarna den här gången demonterades och arbetet kunde utföras på fabrik blev också resultatet mycket bättre än vid tidigare utförda åtgärder.

Ventilationen har under året gått igenom efter en icke godkänd OVK-besiktning. Enligt en uppgörelse med JM står föreningen för vissa av de erforderliga åtgärderna och JM för vissa. Slutdokumentation och en förnyad OVK-besiktning efter utförda justeringar återstår och kommer att utföras under våren 2009.

Under året beställdes en energideklaration av Nordstaden AB. Slutfördes precis vid årsskiftet och fullständig dokumentation inklusive intyg finns hos styrelsen. Intygen finns också anslagna i respektive trapphus.

Under året har styrelsen i enlighet med önskemål som framfördes på årsstämman tagit fram en arbetsordning för styrelsen. Denna utgjorde en del av ett samlat informationspaket som delades ut till medlemmarna under hösten 2008.

För att förenkla informationen om föreningen till medlemmarna pågår arbetet med att ta fram en ny hemsida. Torbjörn Carlsson i styrelsen kommer att ge mer information om detta på årsstämman.

Övriga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Enligt styrelsens beslut höjs ej årsavgifterna under första kvartalet 2009. Eftersom tiderna är osäkra kommer styrelsen att bevaka föreningens ekonomi mycket noggrant och en höjning kan komma att bli aktuell senare under året om behov av detta uppstår.

Under 2009 planeras att täta samtliga balkongskarvar enligt princip som utfördes på en balkong som test under 2008.

Under 2008 uppdagades putsskador i fasaden på 52:an som åtgärdats av JM som garantiärende. Dessa skador återuppstår dock efter en relativt kort tid och föreningen planerar att under 2009 låta utreda om och i så fall hur åtgärder kan göras för att avleda vatten från utsatta fasadytor.

SA
SVP
81

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2008	2007
Årsavgift/kvm		
bostadsrättsyta	632	690
Lån/kvm bostadsrättsyta	10238	10305
Elkostnad/kvm totalyta	51	59
Värmekostnad/kvm totalyta	87	80
Vattenkostnad/kvm totalyta	9	11

Enligt styrelsens beslut höjdes ej avgifterna 2008 och januariavgift togs ej ut.

Föreningens samtliga lån finns nu samlade i Stadshypotek. Se vidare under not 11 i den ekonomiska berättelsen

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2008-12-31 uppgick till 48 318 613 kr.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-519 141
ansamlat resultat	<u>377 690</u>
	-141 451

Styrelsen föreslår följande disposition:

uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-191 083
överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	84 725
att överföras i ny räkning	<u>-35 093</u>
	-141 451

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, finansieringsanalys med noter.

SA LS
Sv
80/01

RESULTATRÄKNING

		2008	2007
Verksamhetens intäkter	Not 1		
Årsavgifter och hyror		2 527 239	2 726 224
Övriga verksamhetsintäkter		227 794	249 874
Summa verksamhetens intäkter		2 755 033	2 976 098
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll	Not 2	-271 409	-95 271
Drift	Not 2	-1 179 048	-1 191 243
Administrationskostnader	Not 2	-79 346	-75 283
Arvoden	Not 2	-52 482	-52 508
Fastighetsskatt		-35 338	-143 738
Avskrivningar	Not 3 & 4	-393 652	-124 616
Summa fastighetskostnader		-2 011 275	-1 682 659
Rörelseresultat		743 758	1 293 439
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter o liknande poster	Not 5	17 542	27 192
Räntekostnader o liknande poster	Not 6	-1 278 438	-1 159 912
Summa resultat från finansiella poster		-1 260 896	-1 132 720
Resultat efter finansiella poster		-517 138	160 719
Skatt		-2 003	-7 320
Årets resultat		-519 141	153 399

8A 15 26
SVP 01

BALANSRÄKNING

2008-12-31

2007-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 3	141 830 095	142 169 881
Inventarier, verktyg och installationer	Not 4	20 930	23 546
Summa materiella anläggningstillgångar		141 851 025	142 193 427

Summa anläggningstillgångar		141 851 025	142 193 427
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		2 255	3 398
Övriga kortfristiga fordringar		4 545	317 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	121 237	104 707
Summa kortfristiga fordringar		128 037	425 449

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 8	650 000	660 336
---------------------------------	-------	---------	---------

Kassa och bank	Not 9	573 273	913 175
-----------------------	-------	----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar		1 351 310	1 998 960
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		143 202 335	144 192 387
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Handwritten mark

Handwritten signatures and initials

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	Not 10	2008-12-31	2007-12-31
Bundet eget kapital			
Insatser		37 399 000	37 399 000
Upplåtelseavgifter		69 996 000	69 996 000
Fond för yttre underhåll		508 350	423 625
Summa bundet eget kapital		107 903 350	107 818 625
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		377 690	309 015
Årets resultat		-519 141	153 399
Summa fritt eget kapital		-141 451	462 415
Summa eget kapital		107 761 899	108 281 040
Skulder			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 11	34 697 915	34 923 599
Summa långfristiga skulder		34 697 915	34 923 599
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		85 543	65 031
Skatteskulder		188 399	499 646
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	468 579	423 071
Summa kortfristiga skulder		742 521	987 748
Summa skulder		35 440 436	35 911 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 202 335	144 192 387
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån		36 000 000	36 000 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

GA D BW
SUGER

Finansieringsanalys

	2008	2007
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	743 758	1 293 439
Avskrivningar	393 652	124 616
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag	17 542	27 192
Erlagd ränta	-1 278 438	-1 159 912
Extraordinära kostnader	0	0
Betald inkomstskatt	-2 003	-7 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-125 489	278 015
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	297 412	194 464
Ökning (+) / (-) minskning av övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-245 227	-352 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-73 304	120 475
Investeringsverksamhet		
Investering i markanläggning	-51 250	0
Investering i inventarier	0	-26 162
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 250	-26 162
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder i kreditinstitut	-225 684	-184 903
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-225 684	-184 903
Årets kassaflöde	-350 238	-90 590
Likvida medel vid årets början	1 573 511	1 664 101
Likvida medel vid årets slut	1 223 273	1 573 511
	-350 238	-90 590

8/11 15:34
8/11 15:34

Redovisnings- och värderingsprinciper

Brf Hammarby kanals årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Från och med 2009 sker avskrivning enligt avskrivningsplan. Avskrivning enligt plan med start 0,2% tills full avskrivning uppnås år 2020. Denna avskrivningsplan har antagits från och med år 2005.

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

För markanläggning används linjär avskrivning på 20 år.

För inventarier används linjär avskrivning på 10 år.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

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.

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).

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

5/11 B3
SOP 01

Not 1	2008	2007
Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 144 472	2 339 424
Hysesintäkter parkering/garage	382 767	386 800
Elintäkter	190 941	193 773
Gemensamhetslokal	6 900	14 590
Gästlägenhet	19 200	20 550
Pantsättningsavgifter	4 510	10 881
Överlåtelseavgifter	4 100	10 080
Övriga intäkter	2 143	0
Summa nettoomsättning	2 755 033	2 976 098

Not 2

Drifts- och administrationskostnader

Reparationer och underhåll

Planerat underhåll (räckesbehandling balkong)	191 083	95 271
Övriga reparationer och underhåll	80 326	0
Summa reparationer och underhåll	271 409	95 271

Driftskostnader

El	240 651	277 214
Fjärrvärme	406 739	373 913
Vatten	41 716	50 379
Sophämtning	94 937	71 463
Fastighetsskötsel *	0	0
Städning	91 896	77 475
Snöröjning	7 932	8 838
Garage	88 212	145 585
Fastighetsförsäkring	24 173	23 640
Kabel-tv	44 040	41 940
Bredband	0	-9 300
Förvaltning enl avtal, ek, tekn o fast skötsel	127 116	123 752
Övriga kostnader	11 636	6 344
Summa driftskostnader	1 179 048	1 191 243

Administrationskostnader

Kreditupplysn, telefon, porto m.m.	4 125	5 760
Datakommunikation	43 169	0
Styrelsekostnader	2 040	1 081
Trivselkostnader	6 897	14 262
Övriga förvaltningskostnader	1 900	17 355
Revisionsarvoden	13 625	20 625
Medlemsavgifter organisationer	4 470	7 230
Övriga externa kostnader	3 120	8 971
Summa administrationskostnader	79 346	75 283

Löner och arvoden

Arvoden	40 200	40 300
Arbetsgivaravgifter	12 282	12 208
Summa löner och arvoden	52 482	52 508

4
87 D 3W
SSP 81

Not 3	2008-12-31	2007-12-31
Byggnader och mark		
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	112 842 000	112 842 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 842 000	112 842 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 030 119	-908 119
Årets avskrivningar enligt plan	-388 474	-122 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 418 593	-1 030 119
Utgående bokfört värde byggnader	111 423 407	111 811 881
Justering av årets avskrivning för byggnad har skett så att 225 684 kr är årets avskrivning och 169 720 kr är justering för att ligga i takt med avskrivningsplanen.		
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	30 358 000	30 358 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 358 000	30 358 000
Markanläggningar		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Årets anskaffningsvärde	51 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 250	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-2 562	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 562	0
Utgående bokfört värde markanläggningar	48 688	0
Utgående bokfört värde byggnad och mark	141 830 095	142 169 881
Taxeringsvärde		
Byggnad	55 231 000	55 231 000
Mark	27 000 000	27 000 000
	82 231 000	82 231 000

SA
BW
SCV
SA

Not 4	2008-12-31	2007-12-31
Maskiner och inventarier		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	26 162	26 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 162	26 162
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 616	0
Årets avskrivningar enligt plan	-2 616	-2 616
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 232	-2 616
Utgående bokfört värde maskiner och inventarier	20 930	23 546

Not 5		
Ränteintäkter och liknande poster		
Ränta postgiro och bank	17 489	15 808
Skattefria ränteintäkter	53	1 048
Övriga finansiella intäkter	0	10 336
Summa ränteintäkter och liknande poster	17 542	27 192

Not 6		
Räntekostnader och liknande poster		
Ränta fastighetslån	1 416 293	1 410 136
Övriga räntekostnader	10 336	502
Ränta skatter och avgifter	2 922	2 603
Räntebidrag	-151 113	-253 329
Summa räntekostnader och liknande	1 278 438	1 159 912

Not 7		
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter		
Uppl räntebidrag	30 223	42 312
Fastighetsförsäkring	15 383	16 481
Förvaltningsarvode	33 259	31 779
Kabel-tv	11 658	11 010
El	17 841	0
Övrigt	12 873	3 125
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	121 237	104 707

Not 8		
Kortfristiga placeringar		
Lux ränta/SSF Swedish Short Term Assets	154 244	156 696
Lux ränta/SSF Swedish Short Term Assets	495 756	503 639
Summa kortfristiga placeringar	650 000	660 336

GA
D
SW
SCVBI

Not 9

Kassa och bank

	2008-12-31	2007-12-31
Handkassa	0	-121
Handkassa lokaluthyrning	5 178	10 500
Postgiro	2 709	293 559
Konto 1 Handelsbanken	517 476	592 707
Konto 2 Handelsbanken	47 911	16 531
Summa kassa och bank	573 273	913 175

Not 10

Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Redovisat vid slutet av 2007	37 399 000	69 996 000	423 625	309 015	153 399
Överföring av 2007 års resultat				153 399	-153 399
Reservering till yttre fond enligt stämmobeslut			84 725	-84 725	
Årets resultat					-519 141
Belopp vid årets utgång	37 399 000	69 996 000	508 350	377 689	-519 141

Not 11

Skulder till kreditinstitut

	Ränte- sat	Bundet till	Lånebelopp 2008-12-31	Lånebelopp 2007-12-31
Stadshypotek	3,56%	2010-12-01	10 436 800	10 436 800
Stadshypotek	3,95%	2009-09-01	10 880 301	10 880 301
Stadshypotek	4,20%		7 666 660	7 866 664
Stadshypotek	5,19%	rörligt	5 715 154	5 739 834
Summa inteckningslån			34 698 915	34 923 599
Varav kortfristig del			225 684	305 604

Not 12

Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	189 448	26 739
Räntor	118 324	114 591
Arvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 000	9 750
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Övriga poster	106 807	226 991
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	468 579	423 071

877
820
2008

Stockholm den 7/4 2009

Brf Hammarby kanal



Susanne Meyer
Ordförande



Beatrice Wallenberg



Sabrina Capra Pedersen



Lars Setterqvist



Sören Ahlbom

Min revisionsberättelse har avgivits den 16/4 2009



Leif Andersson
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hammarby Kanal

Org.nr 769606-9470

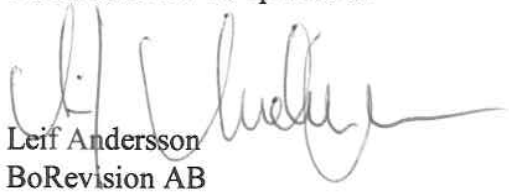
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hammarby Kanal för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 april 2009



Leif Andersson
BoRevision AB