

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HAMMARBY KANAL

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 Självstads 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 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.

Handwritten signature and initials in blue ink.

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 5 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
Lars Setterqvist	Vice ordförande
Sabrina Capra Pedersen	Sekreterare, del av året
Malin Viktorsson	Ledamot, del av året
Beatrice Wallenberg	Ledamot del av året
Bengt Carlsson	Ledamot
Kerstin Nordin	Suppleant, del av året, ordinarie ledamot och sekreterare del av året
Torbjörn Carlsson	Suppleant
Lena Ferngren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

–Susanne Meyer, Bengt Carlsson, Kerstin Nordin och Beatrice Wallenberg.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden samt ett budgetmöte.

Revisorer

Borevision

Huvudansvarig Leif Andersson och suppleant Bernt Eriksson

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Valberedning

Valberedning har varit Louise Lööf och Eivor Lindvall.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-06 med drygt 20 medlemmar närvarande. Efter stämman bjöds det på lite mat & dryck.

Då två av styrelsens medlemmar flyttat från föreningen hölls en extrastämma 2010-10-09 i samband med städdagen.

Övriga händelser under räkenskapsåret

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

Lördagarna 8 maj & 9 oktober hölls årets städdagar. Vid dessa tillfällen städades gården och vissa av våra gemensamma utrymmen. Efteråt grillade vi korv & hamburgare. 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 två år.

Övriga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 5% 1 januari 2011.

Under 2011 kommer de garantiärenden som kvarstår att färdigställas av JM.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2010	2009
Årsavgift/kvm		
bostadsrättsyta	690	690
Lån/kvm bostadsrättsyta	10006	10164
Elkostnad/kvm totalyta	53	46
Värmekostnad/kvm totalyta	103	94
Vattenkostnad/kvm totalyta	9	9

Enligt styrelsens beslut höjdes ej avgifterna 2010.

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

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2010-12-31 uppgick till 52 230 784 kr.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-194 777
ansamlat resultat	-240 169
totalt	-434 946

Styrelsen föreslår följande förslag till resultatdisposition
reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna -84 725

att överföras i ny räkning -519 671

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

Handwritten signatures and initials:
AM Kau
BW
BC
S

RESULTATRÄKNING

		2010	2009
Verksamhetens intäkter	Not 1		
Årsavgifter och hyror		2 732 875	2 732 672
Övriga verksamhetsintäkter		237 637	226 816
Summa verksamhetens intäkter		2 970 512	2 959 488
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll	Not 2	-107 070	-166 868
Drift	Not 2	-1 408 975	-1 238 794
Administrationskostnader	Not 2	-94 778	-108 574
Arvoden	Not 2	-56 000	-54 132
Fastighetsskatt		-49 099	-36 706
Avskrivningar	Not 3 & 4	-569 388	-230 863
Summa fastighetskostnader		-2 285 310	-1 835 936
Rörelseresultat		685 202	1 123 552
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter o liknande poster	Not 5	741	1 304
Räntekostnader o liknande poster	Not 6	-880 720	-1 053 761
Summa resultat från finansiella poster		-879 979	-1 052 457
Resultat efter finansiella poster		-194 777	71 095
Skatt		0	-362
Årets resultat		-194 777	70 733

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "OH", "Kau", "BW", "JS", and "AC".

BALANSRÄKNING

2010-12-31

2009-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 3

141 035 077

141 601 849

Inventarier, verktyg och installationer

Not 4

15 698

18 314

Summa materiella anläggningstillgångar

141 050 775

141 620 163

Summa anläggningstillgångar

141 050 775

141 620 163

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

1 518

1 300

Övriga kortfristiga fordringar

4 239

5 141

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 7

74 137

80 207

Summa kortfristiga fordringar

79 894

86 648

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 8

650 000

650 000

Kassa och bank

Not 9

399 411

502 706

Summa omsättningstillgångar

1 129 305

1 239 354

SUMMA TILLGÅNGAR

142 180 079

142 859 516

SH Kan
DL BL
E 12

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	Not 10	2010-12-31	2009-12-31
Bundet eget kapital			
Insatser		37 399 000	37 399 000
Upplåtelseavgifter		69 996 000	69 996 000
Fond för yttre underhåll		677 800	593 075
Summa bundet eget kapital		108 072 800	107 988 075
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-240 169	-226 177
Årets resultat		-194 777	70 733
Summa fritt eget kapital		-434 946	-155 444
Summa eget kapital		107 637 854	107 832 631
Skulder			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 11	33 911 182	34 447 370
Summa långfristiga skulder		33 911 182	34 447 370
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		133 090	79 996
Skatteskulder		0	24 450
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	497 952	475 068
Summa kortfristiga skulder		631 042	579 514
Summa skulder		34 542 224	35 026 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 180 079	142 859 516

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån	36 000 000	36 000 000
---	------------	------------

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

Handwritten signatures and initials:
M. K. (M. K. K. K.)
B. W. (B. W. W. W.)
A. (A. A. A. A.)
B. (B. B. B. B.)

Finansieringsanalys

	2010	2009
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	685 202	1 123 552
Avskrivningar	569 388	230 863
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållen ränta och erhållet räntebidrag	741	1 304
Erlagd ränta	-880 720	-1 053 761
Extraordinära kostnader	0	0
Betald inkomstskatt	0	-362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	374 611	301 596
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	6 754	41 389
Ökning (+) / (-) minskning av övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	51 528	-163 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	432 893	179 978
Investeringsverksamhet		
Investering i markanläggning	0	0
Investering i inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skulder i kreditinstitut	-536 188	-250 545
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-536 188	-250 545
Årets kassaflöde	-103 295	-70 567
Likvida medel vid årets början	1 152 706	1 223 273
Likvida medel vid årets slut	1 049 411	1 152 706
	-103 295	-70 567

SM Kan
OK BW
B 21

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.

BM
BW
DL
B 44

Not 1	2010	2009
Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 339 425	2 339 424
Hysesintäkter parkering/garage	393 450	393 248
Elintäkter	196 310	183 525
Gästlägenhet	29 650	33 800
Pantsättningsavgifter	4 664	5 136
Överlåtelseavgifter	6 370	4 280
Övriga intäkter	643	75
Summa nettoomsättning	2 970 512	2 959 488

Not 2

Drifts- och administrationskostnader

Reparationer och underhåll

Övriga reparationer och underhåll	107 070	166 868
Summa reparationer och underhåll	107 070	166 868

Driftskostnader

El	251 428	218 681
Fjärrvärme	485 187	444 435
Vatten	41 509	41 213
Sophämtning	106 646	99 713
Städning	129 201	91 524
Snöröjning	46 173	16 664
Garage	102 280	123 251
Fastighetsförsäkring	18 687	20 349
Kabel-tv	47 065	46 632
Förvaltning enl avtal, ek, tekn o fast skötsel	130 256	132 394
Övriga kostnader	50 543	3 938
Summa driftskostnader	1 408 975	1 238 794

Administrationskostnader

Kreditupplysn, telefon, porto m.m.	4 736	5 951
Datakommunikation	42 607	44 112
Styrelsekostnader	1 186	2 255
Trivselkostnader	18 299	16 213
Övriga förvaltningskostnader	1 900	2 363
Revisionsarvoden	14 375	14 250
Medlemsavgifter organisationer	7 360	7 770
Övriga externa kostnader	4 315	15 660
Summa administrationskostnader	94 778	108 574

Löner och arvoden

Arvoden	42 802	41 000
Arbetsgivaravgifter	13 198	13 132
Summa löner och arvoden	56 000	54 132

DL 81 Ken
Bw
17

Not 3	2010-12-31	2009-12-31
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	-1 644 277	-1 418 593
Årets avskrivningar enligt plan	-564 210	-225 684
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 208 487	-1 644 277
Utgående bokfört värde byggnader	110 633 513	111 197 723
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	51 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 250	51 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 124	-2 562
Årets avskrivningar enligt plan	-2 562	-2 562
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 686	-5 124
Utgående bokfört värde markanläggningar	43 564	46 126
Utgående bokfört värde byggnad och mark	141 035 077	141 601 849
Taxeringsvärde		
Byggnad	52 483 582	55 231 000
Mark	36 000 000	27 000 000
	88 483 582	82 231 000

84 Kan
BC
14

Not 4

2010-12-31

2009-12-31

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

-7 849

-5 232

Årets avskrivningar enligt plan

-2 616

-2 617

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-10 465

-7 849

Utgående bokfört värde maskiner och inventarier

15 698

18 314

Not 5

Ränteintäkter och liknande poster

Ränta postgiro och bank

705

1 294

Skattefria ränteintäkter

36

10

Summa ränteintäkter och liknande poster

741

1 304

Not 6

Räntekostnader och liknande poster

Ränta fastighetslån

941 085

1 153 007

Övriga räntekostnader

0

87

Ränta skatter och avgifter

79

6 447

Räntebidrag

-60 444

-105 780

Summa räntekostnader och liknande

880 720

1 053 761

Not 7

Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

Uppl räntebidrag

12 089

21 156

Fastighetsförsäkring

6 861

4 966

Förvaltningsarvode

34 396

32 564

Kabel-tv

12 264

11 658

Övrigt

8 527

9 863

Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

74 137

80 207

Not 8

Kortfristiga placeringar

Lux ränta/SSF Swedish Short Term Assets

154 244

154 244

Lux ränta/SSF Swedish Short Term Assets

495 756

495 756

Summa kortfristiga placeringar

650 000

650 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SH", "BC", "BW", and a large "B" with a checkmark.

Not 9

2010-12-31

2009-12-31

Kassa och bank

Handkassa lokaluthyrning	7 906	84
Postgiro	1 774	2 224
Konto 1 Handelsbanken	312 687	419 813
Konto 2 Handelsbanken	77 044	80 585
Summa kassa och bank	399 411	502 706

Not 10

Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Redovisat vid slutet av 2009	37 399 000	69 996 000	593 075	-226 177	70 733
Överföring av 2009 års resultat				70 733	-70 733
Reservering till yttre fond enligt stämmobeslut			84 725	-84 725	
Årets resultat					-194 777
Belopp vid årets utgång	37 399 000	69 996 000	677 800	-240 169	-194 777

Not 11

Skulder till kreditinstitut

	Ränte- sat	Bundet till	Lånebelopp 2010-12-31	Lånebelopp 2009-12-31
Stadshypotek	2,42%	90 dgr rörligt	10 436 800	10 436 800
Stadshypotek	2,57%	90 dgr rörligt	10 853 100	10 853 100
Stadshypotek	4,20%	2012-03-01	6 907 128	7 443 316
Stadshypotek	2,61%	90 dgr rörligt	5 714 154	5 714 154
Summa inteckningslån			33 911 182	34 447 370
Varav kortfristig del			564 204	250 000

Not 12

Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

2010-12-31

2009-12-31

Förutbetalda hyror/avgifter	225 967	204 097
Räntor	80 895	77 838
Arvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 000	9 250
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Övriga poster	137 090	138 883
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	497 952	475 068

Handwritten signatures and initials:
OK Kän
BW
14

Stockholm den 22 / 3 2011

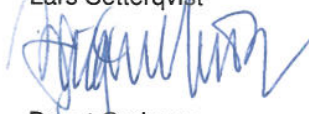
Brf Hammarby kanal



Susanne Meyer
Ordförande



Lars Setterqvist



Bengt Carlsson



Beatrice Wallenberg



Kerstin Nordin

Min revisionsberättelse har avgivits den 7 / 4 2011



Leif Andersson
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hammarby Kanal

Org.nr 769606-9470

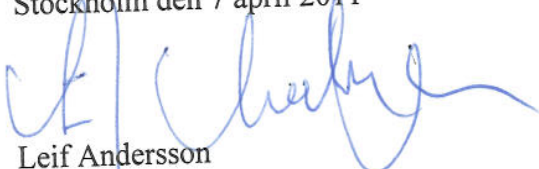
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hammarby Kanal för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 7 april 2011



Leif Andersson
BoRevision AB