

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hammarby Kanal får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2017.

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. Gällande 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 2017-12-31 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. Av garageplatserna har 6 st laddstation. Föreningens andel av denna fastighets taxeringsvärde är 1.557.283 kronor.

Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan ordinarie föreningsstämma företrätts av

Styrelse:	Sören Ahlbom	ordförande till december
	Bengt Carlsson	vice ordförande, ordförande från december
	Gunilla Axelsson	sekreterare
	Ulf Berlin	ledamot
	Michael Runnako	ledamot

Suppleanter: Jörgen Löf

Revisor: Johannes Aasa Borevision AB
Revisorsuppleant: Alexander Forslöf

Valberedning: Louise Löf
Anne-Christine Rundgren

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BC" and "GA".

Handwritten initials "GA" in blue ink.

Föreningen har 38 medlemslägenheter. Under året har nya ägare tillträtt 2 (6) lägenheter, nr 644 och 726.

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 18 maj.

Styrelsen har under året hållit 12 (11) protokollförda sammanträden inräknat det konstituerande mötet.

Vårens städdag hölls den 20 maj medan höstens städdag ställdes in.

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: | Veolia Recycling AB, ny leverantör |
| ▪ trädgårdsskötsel: | LK & LT Anläggning och Fastighetsvård KB |
| ▪ snöröjning: | Nicator AB |
| ▪ hissunderhåll: | Kone AB |
| ▪ hissbesiktning: | Inspecta Sweden AB |
| ▪ LED-belysningsunderhåll: | Miljöbelysning 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,
- Sjöstadföreningen 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 / Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har varit tämligen lugnt och förutom normala underhållsarbeten har det utförts

- Skrapning oljning entrépartier
- En tredje oljning av träspaljer östra fasaden
- Befintlig allmänbelysning i trapphus och omgivande lokaler har ersatts med en helt ny LED-anläggning
- Ett antal trasiga elmätare har ersatts med nya, arbetet pågår löpande vartefter de anmäls trasiga
- Delvis reparation av utvändiga murar
- Tillsammans med Brf Hammarby Ekbacke upphandlat och installerat laddstationer för elbilar till sex garageplatser i de gemensamma garagen
- Upphandlat och erhållit fastighetsöversyn och en 20-årig underhållsplan som föreningen ska förvalta

mc

K

BC WS

GA

Tidigare arbete som utförts

- Ommålning trapphus, 2015
- Styrsystemet för ventilation utbytt, 2015
- Samtliga mätare för kall och varmvatten har ersatts med nya efter att BBI-systemet kopplats bort, 2015
- Slipning rengöring och behandling stengolv trapphus, 2015
- Skrapning och oljning utvändiga träpaneler, 2016

Övrigt

- JM hade pågående garantiarbeten fram till 2012 avseende fasader, balkonger och fönster

Ekonomi / Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna sänktes vid halvårsskiftet med 10%.

I gengäld höjdes debiteringen för el och vatten så att inte enbart de rörliga kostnaderna debiterades medlemmarna utan även den fasta delen. Avsikten var att åstadkomma en mer ändamålsenlig kostnadsfördelning. Samtidigt har det tidigare bytet av elhandelsleverantör och elmätare medfört att debiteringen ändå kunnat sänkas. Gemensamhetslokalen och övernattningslägenheten har utnyttjats mindre av medlemmarna i år. Totalt sett har *intäkterna* minskat något.

Förbrukningskostnaderna har sänkts marginellt. Värmekostnaden sjönk, men framförallt blev kostnaden för driften av garaget klart billigare.

Kostnaderna för *underhåll* och reparation steg. Här är det en lång rad mindre arbeten som utförts, enligt ovan.

Förvaltningskostnaderna var tämligen stabila, trots framtagandet av underhållsplanen som kostade 42 tkr.

Avskrivningarna ökade något. Den nya belysningen och bil-laddstationerna i garaget tillkom medan inventarierna nu är slutavskrivna, se Not 2.

Räntekostnaderna ökade marginellt. Räntesatserna är oförändrade jämfört med för ett år sedan, men den höjda räntan berörde inte hela förra året. Den är bunden till 2020 och 2021.

Årets resultat blev åter ett överskott, 9.745 kr.

Föreningens *långfristiga skulder* uppgår till 31.251.077 kr efter amortering med 500.000 kr, fördelat på fyra lån, se Not 6.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens ekonomi är stabil.

Arvode till styrelsen har under 2017 utgått med 45.500 kr. *me*

Några nyckeltal

			2013	2014	2015	2016	2017
Intäkter		[tkr]	3 184	3 060	2 883	3 043	2 901
Resultat		[tkr]	51	-131	-828	151	10
Årsavgift	1)	[kr/m ²]	725	725	664	725	689
Totala kostn	1)	[kr/m ²]	955	942	1 111	853	853
varav värme	1)	[kr/m ²]	148	142	139	147	140
varav räntor	1)	[kr/m ²]	277	210	105	84	87
Lån	1)	[kr/m ²]	9 773	9 737	9 490	9 369	9 221
Belåning	2)	[%]	37	37	37	32	31

- 1) Beräknat på total bostadsyta, genomsnittligt för året.
2) Beräknat som fastighetslån i förhållande till taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentligare händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Akkumulerat resultat	-2.410.790,-
Årets resultat	<u>9.745,-</u>
Summa	-2.401.045,-

disponeras sålunda:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	84.725,-
lanspråktagande från fond	-64.455,-
I ny räkning föres	<u>-2.421.315,-</u>
	-2.401.045,-

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 5.

WC

BC WA

RESULTATRAKNING

Belopp i kronor	Not	2017	2016
Intäkter			
Årsavgifter		2 333 514	2 456 376
Övriga avgifter		8 444	9 537
Hyror garage o p-plats		410 651	376 745
Gem.lokal/Övern.lgh		20 600	42 450
Hushållsel o vatten		128 155	158 127
Övriga intäkter		0	0
Summa intäkter		2 901 364	3 043 235
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		472 869	497 855
Vatten		52 343	49 772
El		157 489	161 929
Kabel-TV		40 589	39 728
Trädgård		65 369	63 731
Städning		110 266	108 000
Sophämtning		69 471	71 403
Fastighetsskötsel		20 296	20 296
Snöröjning		23 151	21 657
Garagedrift		75 930	114 757
Förbrukningsmaterial		259	741
Summa förbrukning		1 088 032	1 149 869
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		98 850	62 891
Uh VVS		0	25 491
Uh el		65 940	60 187
Uh hiss		29 272	49 309
Uh tvättstuga		4 716	1 575
Uh ventilation		38 060	13 640
Uh övrigt		1 606	0
Förbrukningsinventarier		8 938	7 016
Summa underhåll		247 382	220 109
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsmaterial, tele, porto		13 181	10 282
Försäkring		27 008	27 280
Bankkostnader		1 520	1 314
Ekonomisk förvaltning		55 214	60 772
Revision		17 700	17 625
Förvaltning samfällighet		9 440	9 440
Övriga främmande tjänster		46 750	14 000
Föreningsavgifter		7 648	5 888
Stämmor och möten		16 584	15 588
Övrigt		15 566	44 866
Arvoden		45 500	44 800
Sociala avgifter		11 766	11 546
Summa förvaltning		267 877	263 401

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2017	2016
Resultat före avskrivningar		1 298 073	1 409 856
Kostnader – forts.			
<i>Avskrivning</i>			
Avskr mark, byggnad	1,2	902 736	902 736
Avskr markanläggning	1,2	2 563	2 563
Avskr belysning	1,2	10 786	
Avskr maskiner	1,2	2 737	2 737
Avskr billaddningsanläggning	1,2	8 878	
Avskr byggnadsinventarier	1,2	0	2 617
<i>Summa avskrivning</i>		927 700	910 653
Finansiellt			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter o Övr finansiella intäkter		0	29
<i>Summa intäkter</i>		0	29
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader o Övr finansiella kostnader		295 086	284 065
<i>Summa kostnader</i>		295 086	284 065
Skatt			
Fastighetsskatt/-avgift		65 542	63 757
Inkomstskatt		0	0
<i>Summa skatt</i>		65 542	63 757
Årets resultat		<u>9 745</u>	<u>151 410</u>

BALANSRAKNING

Belopp i kronor	Not	2017	2016
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	30 358 000	30 358 000
Byggnad	1,2	105 329 939	106 232 675
Markanläggning	1,2	25 627	28 190
Belysning	1,2	97 069	
Maskiner	1,2	19 155	21 892
Billaddningsanläggning	1,2	79 898	
Inventarier	1,2	0	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		135 909 688	136 640 757
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	3	37 271	19 685
Förutbet.kostn o upplupna int.		41 389	44 341
Likvida medel	4	1 937 454	1 797 966
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		2 016 114	1 861 992
Summa tillgångar		137 925 802	138 502 749
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		1 270 875	1 186 150
<i>Summa bundet eget kapital</i>		108 665 875	108 581 150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 410 790	-2 477 475
Årets resultat		9 745	151 410
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 401 045	-2 326 065
Summa eget kapital		106 264 830	106 255 085
<i>Långfristiga skulder</i>			
Hypotekslån	6	31 251 077	31 751 077
<i>Summa långfristiga skulder</i>		31 251 077	31 751 077
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	8	34 322	75 887
Förutbetalda medlemsavgifter		136 687	184 236
Upplupna kostnader	9	233 423	230 831
Skatteskulder		5 461	5 233
Övriga skulder		2	400
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		409 895	496 587
Summa skulder		31 660 972	32 247 664
Summa eget kapital och Skulder		137 925 802	138 502 749

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor – 31/12 2017 2016

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 (BFNAR 2016:10).

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

När utredning av bostadsrättsföreningars redovisning leder till ändringar i regelverket kommer sannolikt föreningen 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 avskrivningspolicy som bättre ligger i linje med underhållsplanen.

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
Akkumulerad avskrivning		-6 609 325	-5 706 589
Årets avskrivning enligt plan		-902 736	-902 736
	Bokfört värde	105 329 939	106 232 675

Markanläggning

	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		51 250	51 250
Akkumulerad avskrivning		-23 060	-20 497
Årets avskrivning		-2 563	-2 563
	Bokfört värde	25 627	28 190

Belysningsanläggning

	skrivs av med 10%		
Årets anskaffning		107 855	
Årets avskrivning		-10 786	
	Bokfört värde	97 069	

Maskiner

	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		27 366	27 366
Akkumulerad avskrivning		-5 474	-2 737
Årets avskrivning		-2 737	-2 737
	Bokfört värde	19 155	21 892

Billadningsanläggning

	skrivs av med 10%		
Årets anskaffning		88 776	
Årets avskrivning		-8 878	
	Bokfört värde	79 898	

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten marks

Belopp i kronor – 31/12 **2017** **2016**

Not 2 Anläggningstillgångar – forts

Inventarier	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		26 162	26 162
Akkumulerad avskrivning		-26 162	-23 545
Årets avskrivning		0	-2 617
	Bokfört värde	0	0

Not 3 Kortfristiga fordringar

Fordran medlemmar	37 268	24 940
Skattekonto	3	-5 255
Summa	37 271	19 685

Not 4 Likvida medel

Kassa	250	250
Handelsbanken -022	1 937 194	1 797 706
Handelsbanken -648	10	10
Summa	1 937 454	1 797 966

Not 5 Förändring i likvida medel

Årets resultat	9 745	151 410
+ Avskrivningar	927 700	910 653
	937 445	1 062 063
Ökning (-) / minskning (+) av kortfr fordringar	-14 634	24 895
Ökning (+) / minskning (-) av kortfr skulder	-86 692	-41 543
	836 119	1 045 415
Från löpande verksamhet		
- Investeringar	-196 631	0
- Amorteringar	-500 000	-410 000
	139 488	635 415
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	139 488	635 415

Not 6 Hypotekslån

Stadshypotek 182903 0,95% bundet 210901	9 953 100	10 203 100
Stadshypotek 182905 0,92% bundet 200901	9 649 300	9 899 300
Stadshypotek 182908 0,92% bundet 200901	5 934 523	5 934 523
Stadshypotek 182909 0,95% bundet 210901	5 714 154	5 714 154
Summa	31 251 077	31 751 077

Not 7 Ansvarförbindelser och ställda panter

Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Ansvarförbindelser	Inga	Inga

Not 8 Leverantörsskulder

Stockholm Vatten	8 558
Suez Recycling	3 098
Nicator	5 375
Låsbutiken J Lindström	969
Menja Management	16 322
Summa	34 322

HK

R

Be W

GM

Belopp i kronor	2017
-----------------	------

Not 9 Upplupna kostnader

Värme	71 806
El handel	9 958
El nät	6 943
Städning	9 206
Sophämtning	1 628
Snöbevakningsavtal	2 750
Garagedrift	15 000
Byte av elmätare	16 533
Arvoden inkl arb.givaravgift	57 266
Revision	17 981
Räntor	24 352
Summa	233 423

Stockholm den 2018



Bengt Carlsson



Gunilla Axelsson



Ulf Berlin



Michael Runnako

Min revisionsberättelse har avgivits den 21/5 - 2018.



Alexander Forslöf