

Styrelsen för BRF Hamnskär nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1957-01-05 fastigheten Hamnskär 3 i Farsta i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med två portar i 9 våningar med totalt 65 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 792 kvm.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

1 rok*	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10 st	16 st	27 st	2 st	10 st

*varav 2 med kokvrå

Samtliga lägenheter är via Com Hem anslutna till kabel-TV-nätet. Systemet medger analog mottagning utan digitalbox av basutbudet av TV-kanaler för vilka kostnaderna är inkluderade i årsavgiften. Även fiberkabelnät finns i fastigheten vilket är anslutet till AllTele som erbjuder tele, TV och data. Hos AllTele ansluter sig medlemmarna själva och betalar direkt till AllTele för de produkter och tjänster som önskas.

Taxeringsvärdet för 2018 uppgår till 58 399 000 kronor, varav byggnadsvärde 36 141 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa genom ADE försäkringen.

Det åligger varje medlem att själv teckna hemförsäkring och bostadsrättstillägg.

I enlighet med föreningens stadgar görs reserveringar till föreningens fond för yttre underhåll med minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde. Det överskott alternativt underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet balanseras i ny räkning.

Genomförda åtgärder

- 1994 Installation av värmepumpar för frånluftsåtervinning
- 1999 Installation av bergvärme
 - Målning av entréer och byte av portarna
 - Renovering av källargångar
- 2000 Byte en avloppstam samt kall- och varmvattenrör i lägenheter om 5 rok i port 80
 - Inreglering av värmesystemet
 - PCB inventering
- 2002 Omläggning asfalt på gårdssidan
- 2003 Spolning av avloppsstammar
- 2004 Renovering av hissorgar samt målning hissfronter
 - Byte av belysningsarmaturer i trapphusen
- 2005 Installation av sopkärl i garage till vänster om portalen
 - Renovering av fasad samt byte av fönster och balkongdörrar
 - Byte av garageportar
- 2007 Byte av värmepump samt ombyggnad i undercentral
- 2008 Energideklaration genomförd
 - OVK- Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts
- 2009 Ombyggnad av yttertaksbeläggning
 - Byte av dräneringsrör i mark, sidan mot Torsbygatan
- 2010 Renovering av ytskikt i tvättstugor
 - Spolning av avloppsstammar
- 2011 Ombyggnad samt uppdatering hissen i 80:an till gällande standard
- 2012 Ombyggnad samt uppdatering hissen i 82:an till gällande standard
- 2013 Målning av entréer och källarplan
 - Renovering av fasad 80 från övre plan mot vind, sida mot Torsbygatan
 - Renovering av lokalen på gaveln i 82:a
 - Omdränering av grunden samt renovering av lokal vid gaveln i 80:an efter dräneringsskada
 - Hushållssopor utflyttade från garaget bredvid portalen till tre kärlskåp i betong utomhus
- 2014 OVK Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts
 - Radonmätning har påbörjats
 - Indragning av fibernät i fastigheten av AllTele
 - Nya stadgar har antagits
 - Återvinningsortering har iordningställt i garaget bredvid gången mellan portarna
 - Föreningen har genomfört en brandskyddsinventering samt åtgärdat bristerna
 - Putsskada på fasaden högst upp mot Torsbygatan har reparerats
- 2015 Byte kallvattenstam i port 82 från lgh 1 och uppåt
 - Infodring avloppsstam i port 82 från lgh 1 och uppåt
 - Byte av balkongtak högst upp ovanför portiken mot Torsbygatan, p.g.a säkerhetsskäl
- 2016 Maskinutrustning i tvättstugorna har förnyats.
- 2017 Infodring av avloppsstammar. Byte av kall- och varmvattenstammar i port 80.
 - Upprustning av parkeringsplats med 31 parkeringsplatser, asfaltering och installering av elstolpar m m.
- 2018 Byte av digital undercentral.

Fastighetsförvaltning

För föreningens förvaltning och fastighetsskötsel har Storholmen Förvaltning AB, Stockholm anlåtats.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Kontor och lager	69	2019-09-30
Kontorsverksamhet	145	2020-12-31

Utöver dessa lokaler, upplåter föreningen en bostadsrättslokal med en yta av 36 kvm.

Garage och parkeringsplatser

I föreningen finns sju stycken garage varav ett upplåtes med bostadsrätt samt 40 parkeringsplatser.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar (66 röstberättigade).

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har sex (6) överlåtelser och två (2) andrahandsuthyrningar godkänts. Styrelsen behandlar strikt varje ansökan om andrahandsuthyrning och avgör om ansökan beviljas. Styrelsens policy är att inte bevilja andrahandsuthyrning som sker enbart i spekulationssyfte.

I fastigheten finns två tvättstugor, ett källarutrymme för cyklar och två barnvagnsrum, ett i varje port, samt ett styrelserum.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-23 haft följande sammansättning

Niclas Lund	Ordförande 2 år
Hallgerd Sundqvist	Sekreterare 1 år
Petter Gustafsson	Ledamot 2 år
Anna Wallsten	Ledamot 1 år
Marianne Petersson	Suppleant 1 år

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden och vidare kontakter i ett flertal föreningsangelägenheter. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 72 000 kr, valberedningens arvode är ännu ej utbetalt 2018-12-31. Samtliga arvoden redovisas exklusive sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa ADE försäkring.

Styrelsen kan kontaktas med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i porten. Det går även att lämna skrivelser till styrelsen i brevlådan till styrelserummet på Larsbodavägen 80.

Revisorer

Jonas Helleklint, extern	ordinarie
Anna Forsslund, extern	suppleant

Valberedning

Rolf Bengtsson	sammankallande
Lars Westman	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-12-08.

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har utöver löpande underhåll följande arbeten utförts:

Byte av kall- och varmvattenstammar har genomförts i port 82.

Upprustning av parkeringsplats, asfaltering och installering av elstolpar till samtliga parkeringsplatser m m.

Rensat portkoder samt ändrat öppettider med hjälp av dessa.

Totalrensning av olika soprum samt sett över grovsopshantering.

Reparation, stamstopp i tvättstuga.

Sett över möjligheten att införskaffa matavfallshantering.

Planerat underhåll 2019

Tvätt och målning av balkonger enligt underhållsplan.

Renovering av tvättstuga enligt underhållsplan.

Ytbehandling trapphus, ytterdörrar, portar och entrédörrar.

Underhåll av markinventarier, däribland byte av belysning för enhällighet, enligt underhållsplan.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under flera år haft en medveten policy att erbjuda medlemmarna en trevlig och miljömedveten inne- och utemiljö. Styrelsen försöker också att hålla kostnaderna nere för att avgifterna inte ska öka mer än nödvändigt.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förändring av likvida medel	2018	2017
Likvida medel vid årets början	3 318 018	4 806 303
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 991 755	4 800 137
Finansiella intäkter	297	6
Minskning av kortfristiga fordringar	26 638	57 277
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	0	3 888 000
	4 018 690	8 745 420
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-3 179 426	-4 847 465
Finansiella kostnader	-234 821	-220 668
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	-2 295 590	-5 131 334
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	-112 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	-189 467	-34 238
	-6 011 304	-10 233 705
Likvida medel vid årets slut	1 325 404	3 318 018
Årets förändring av likvida medel	-1 992 614	-1 488 285

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	3 992	4 800	3 885	4 135	3 800
Rörelseresultat (tkr)	310	-550	10	134	634
Resultat efter finansiella poster (tkr)	75	-770	-204	-103	374
Soliditet (%)	3,18	0,00	0,00	0,00	0,00
Kassalikviditet (%)	153,88	0,00	0,00	0,00	0,00
Balansomslutning (tkr)	14 200	14 427	11 344	11 013	11 256
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	750	740	740	740	726
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 603	1 252	1 080	908	1 536
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 689	2 675	1 875	1 884	1 930
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	78	59	55	53	53
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	67	34	50	40	46
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	22	18	15	18	14
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	49	0	0	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4792 kvm bostäder.

En del nyckeltal har lagts till från föregående år och räknas inte ut historiskt sätt, de benämns därmed med 0.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	337 590	1 427 398	-618 239	-770 399	376 350
Avsättning till yttre underhållsfond		175 197	-175 197		0
Disposition av föregående års resultat:			-770 399	770 399	0
Årets resultat				75 395	75 395
Belopp vid årets utgång	337 590	1 602 595	-1 563 835	75 395	451 745

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-1 563 835
Årets resultat	75 395
	-1 488 440

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	175 197
I ny räkning överföres	-1 663 637
	-1 488 440

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 991 755 3 991 755	4 800 137 4 800 137
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-599 614	-786 818
Planerat underhåll	4	-133 188	-2 085 872
Fastighetsavgift/skatt		-107 589	-100 771
Driftskostnader	5	-1 782 426	-1 410 735
Övriga kostnader		-428 146	-339 436
Arvoden och personalkostnader	6	-128 463	-123 833
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-502 410	-502 409
		-3 681 836	-5 349 874
Rörelseresultat		309 919	-549 737
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		297	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 821	-220 668
		-234 524	-220 662
Resultat efter finansiella poster		75 395	-770 399
Resultat före skatt		75 395	-770 399
Årets resultat		75 395	-770 399

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 155 495	5 657 905
Pågående nyanläggningar		7 426 924	5 131 334
		12 582 419	10 789 239
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		120 300	120 300
		120 300	120 300
Summa anläggningstillgångar		12 702 719	10 909 539
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		717	19 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		172 584	179 834
		173 301	199 454
<i>Kassa och bank</i>		1 325 404	3 318 017
Summa omsättningstillgångar		1 498 705	3 517 471
SUMMA TILLGÅNGAR		14 201 424	14 427 010

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		337 590	337 590
Fond för yttre underhåll		1 602 595	1 427 398
		1 940 185	1 764 988
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 563 835	-618 238
Årets resultat		75 395	-770 399
		-1 488 440	-1 388 637
Summa eget kapital		451 745	376 351
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	12 775 595	12 887 595
Summa långfristiga skulder		12 775 595	12 887 595
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		112 000	112 000
Leverantörsskulder		377 390	628 917
Övriga skulder		51 153	21 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		433 541	401 147
Summa kortfristiga skulder		974 084	1 163 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 201 424	14 427 010

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar, dvs. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Avskrivningar byggnader är 2,8 % av anskaffningsvärdet.

Minimiansättningen till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för fastigheten.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	3 596 050	3 588 076
Årsavgifter lokaler	222 018	152 112
Hyror övrigt	146 994	150 750
Övriga intäkter	26 693	1 170
Försäkringsersättning	0	908 029
	3 991 755	4 800 137

Not 3 Reparationer

	2018	2017
Reparation fastighetsgemensamma utrymmen	34 249	0
Reparation tvättutrustning	19 889	0
Reparation låsinstallationer	8 610	0
Reparation vatten och avlopp	157 083	0
Reparation värme- och kylsystem	82 612	0
Reparation ventilationssystem	69 343	0
Reparation elinstallationer	15 532	0
Reparation hissinstallationer	58 793	0
Reparation fönster och dörrar	1 948	0
Reparation entréer/portar/trapphus	18 232	0
Reparation vattenskador	133 323	0
Reparation försäkringsskador	0	786 818
	599 614	786 818

Not 4 Planerat underhåll

	2018	2017
Underhåll lokaler	0	78 115
Underhåll fastighetsgemensamma utrymmen	98 843	0
Underhåll låsinstallationer	2 928	0
Underhåll vatten och avlopp	0	1 003 311
Underhåll värme- och kylsystem	0	60 702
Underhåll ventilationssystem	0	19 582
Underhåll elinstallationer	0	6 653
Underhåll hissinstallationer	9 210	105 627
Underhåll fastighetsgemensamma installationer	6 588	0
Underhåll byggnad	0	55 911
Underhåll entréer/portar/trapphus	12 000	0
Underhåll mark	0	734 979
Åtgärder brandskydd	3 619	0
Underhåll skadegörelse	0	20 992
	133 188	2 085 872

Not 5 Driftskostnader

	2018	2017
El	373 116	336 051
Fjärrvärme	318 776	190 713
Vatten och avlopp	105 428	100 560
Sophämtning/renhållning	76 683	80 248
Fastighetsförsäkringar	85 915	80 295
Tomträttsavgäld	256 300	256 300
Kabel-TV	54 395	70 557
Bredband/internet	19 187	2 536
Fastighetskötsel	124 733	64 696
Snöröjning, gårdsskötsel och markskötsel	206 684	67 546
Städning	134 829	134 447
Övriga driftskostnader	26 380	4 286
	1 782 426	1 388 235

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	72 000	71 990
Revisionsarvode	36 100	29 625
Sociala kostnader	20 363	22 218
	128 463	123 833
Summa arvoden och personalkostnader	128 463	123 833

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 902 882	17 771 548
Inköp	2 295 590	0
Pågående arbeten	0	5 131 334
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 198 472	22 902 882
Ingående avskrivningar	-12 113 643	-11 611 234
Årets avskrivningar	-502 410	-502 409
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 616 053	-12 113 643
Utgående redovisat värde	12 582 419	10 789 239
Taxeringsvärden byggnader	36 141 000	36 141 000
Taxeringsvärden mark	22 258 000	22 258 000
	58 399 000	58 399 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0,74	2019-03-25	409 128	425 128
Swedbank	0,91	2019-03-25	2 347 000	2 371 000
Swedbank	1,84	2022-10-25	3 028 234	3 064 234
Swedbank	1,88	2022-09-23	3 103 233	3 139 233
Swedbank	1,82	2022-11-25	4 000 000	4 000 000
			12 887 595	12 999 595
Kortfristig del av långfristig skuld			112 000	112 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	12 347 000	12 347 000
	12 347 000	12 347 000

Stockholm 2019-

Niclas Lund
Ordförande

Hallgerd Sundqvist
Sekreterare

Petter Gustafsson
Ledamot

Anna Wallsten

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor