

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Hamnkranen**

769613-9349

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Hamnkranen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 maj 2013.

#### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Sjöresan 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med totalt 118 bostadsrätter samt fem lokaler. Den totala boytan är 10 407 kvm och lokalytan är 550 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

13 st	2 rum och kök
70 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök
15 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår också ett skydd för bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägg.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i tre olika gemensamhetsanläggningar;

- " Förvaltning och drift av garaget tillsammans med Brf. Sjöresan 1 (HSB), Brf. La Dolce Vita och FABEGE. Föreningen disponerar 69 platser i garaget
- " Förvaltning och drift av innergården tillsammans med Brf. Sjöresan 1 (HSB) och Brf. La Dolce Vita
- " Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening, som förvaltar sopsuganläggningen.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift t o m 2014. Fr o m 2015 t o m 2019 betalar föreningen halv avgift, vilken för 2015 är 621 kr per lägenhet. Föreningen betalar fastighetskatt för lokaler med 1 % av taxeringsvärdet.



Valberedning

Anders Dahlsköld, sammankallande  
Malin Collin

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 203 (206) medlemmar. Under året har 18 (18) överlåtelser skett. Under året har 2 medlemmar beviljats andrahandsuthyrning.

*Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Omsättning av lån.

Under året har två av föreningens lån omsatts. Ett lån på 36 MSEK hsr flyttats från SHB till Nordea. Det andra lånet om 14,8 MSEK ligger kvar hos Sweddbank. Åtgärderna har inneburit en kraftig sänkning av föreningens räntekostnader.

<b><u>Förändring av likvida medel, (tkr)</u></b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Årsavgifter	8 295	8 827
Hyror och övriga intäkter	158	171
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-6 930	- 7 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<b>1 523</b>	<b>1 536</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-147	219
Årets amorteringar	-563	-1 521
Investeringar	0	-373
Förändring likvida medel	<b>813</b>	<b>-139</b>
Likvida medel vid årets början	3 085	3 224
Likvida medel vid årets slut	3 898	3 085

<b>Flerårsöversikt, tkr</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	8 295	8 827	8 222	8 211	8 055
Resultat efter finansiella poster	-1 947	631	515	873	1 440
Avskrivningar	-3 463	-906	-838	-819	-755
Resultat exkl avskrivningar	1 525	1 537	1 353	1 692	2 195
Soliditet %	75,84	75,83	75,54	75,40	75,11
Lån i kr per kvm bostadsyta	10 056	10 110	10 256	10 308	10 437
Skuldränta (%)	3,16	3,64	3,68	3,46	2,60
Årsavgift kr/kvm	596	650	596	596	596

### **Kommentarer till Flerårsöversikten**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Soliditet %

Eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Lån i kr per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta i föreningens fastighet.

#### Genomsnittlig skuldränta %

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta i föreningens fastighet.

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 862 694
årets förlust	-1 947 220
	<b>-84 526</b>
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	980 300
i ny räkning överföres	-1 064 826
	<b>-84 526</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	8 294 801	8 827 064
Övriga rörelseintäkter		158 011	171 025
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 452 812</b>	<b>8 998 089</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 952 225	-2 995 347
Övriga externa kostnader	3	-550 983	-461 346
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	4	-146 401	-158 980
Avskrivningar	5, 6	-3 463 143	-905 513
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 112 752</b>	<b>-4 521 186</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 340 060</b>	<b>4 476 903</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 380	11 271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 319 660	-3 856 879
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 287 280</b>	<b>-3 845 608</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 947 220</b>	<b>631 295</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 947 220</b>	<b>631 295</b>

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till rak avskrivningsplan. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från 905 513 kr 2013 till 3 463 143 kr 2014. Följden av detta blir att föreningen redovisar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, då de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna, vilket är grundläggande för en sund ekonomi i föreningen.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	435 540 591	438 958 374
Inventarier	6	44 388	89 748
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>435 584 979</b>	<b>439 048 122</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>435 584 979</b>	<b>439 048 122</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 627 346	1 660 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	350 874	371 004
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 978 220</b>	<b>2 031 383</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 578 813	1 675 805
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 578 813</b>	<b>1 675 805</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 557 033</b>	<b>3 707 188</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>440 142 012</b>	<b>442 755 310</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		329 950 300	329 950 300
Fond för yttre underhåll		3 921 200	2 940 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>333 871 500</b>	<b>332 891 200</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 862 694	2 211 699
Årets resultat		-1 947 220	631 295
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-84 526</b>	<b>2 842 994</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>333 786 974</b>	<b>335 734 194</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	104 003 044	104 742 296
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>104 003 044</b>	<b>104 742 296</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	651 352	475 552
Leverantörsskulder		200 271	265 583
Skatteskulder		280 800	276 200
Övriga skulder		89 893	74 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 129 678	1 186 551
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 351 994</b>	<b>2 278 820</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>440 142 012</b>	<b>442 755 310</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>		111 455 000	111 455 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 - 8 år

### Noter

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter	6 201 848	6 767 220
Hyror lokaler	1 268 416	1 269 051
P-plats och garage	824 537	790 793
Hyses- och avgiftsbortfall	0	0
	<b>8 294 801</b>	<b>8 827 064</b>

#### Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	132 143	128 368
Trädgårdsskötsel	22 591	40 451
Städ	179 397	171 506
Hyra av entrémattor	21 035	17 563
Snöröjning/sandning	10 593	18 728
Hisskostnader	43 153	61 667
Bevakn.kostn utryckning/jour	11 691	11 057
Gemensamhetsanläggning	145 480	125 120
Radonmätning	13 961	0
Reparationer	248 067	237 628
Hissreparationer	159 337	36 943
Trädgård och utemiljö	31 090	1 753
Planerat underhåll	29 158	161 636
El	161 246	186 289
Värme	1 028 266	1 129 231

Vatten och avlopp	167 517	175 690
Avfallshantering	179 189	158 421
Försäkringskostnader	91 023	74 700
Försäkringsersättningar	0	-40 695
Självrisker	8 900	0
Ersättningar till hyresgäst/medlem	9 924	0
Bredband	238 291	264 692
Förbrukningsinventarier	3 289	19 335
Förbrukningsmaterial	16 886	15 264
	<b>2 952 227</b>	<b>2 995 347</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighetsskatt	140 400	176 400
Hemsida	32 107	36 283
Porto	5 886	7 209
Föreningsgemensamma kostnader	106 059	14 668
Revisionsarvode	19 858	38 928
Ekonomisk förvaltning	144 744	149 416
Bankkostnader	3 500	5 500
Konsultarvoden	55 715	0
Övriga poster	38 715	32 942
Arvode valberedning	4 000	0
	<b>550 984</b>	<b>461 346</b>

### Not 4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Styrelsearvode	106 800	105 000
Övriga arvoden	4 858	0
Sociala avgifter	31 109	26 728
Övriga personalkostnader	3 634	27 252
	<b>146 401</b>	<b>158 980</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	442 141 681	441 768 750
Omklassificeringar		372 931
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>442 141 681</b>	<b>442 141 681</b>
Ingående avskrivningar	-3 183 307	-2 323 154
Årets avskrivningar	-3 417 783	-860 153
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 601 090</b>	<b>-3 183 307</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>435 540 591</b>	<b>438 958 374</b>
Taxeringsvärden byggnader	199 400 000	199 400 000
Taxeringsvärden mark	111 640 000	111 640 000
	<b>311 040 000</b>	<b>311 040 000</b>

### Not 6 Inventarier

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	225 180	225 180
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>225 180</b>	<b>225 180</b>
Ingående avskrivningar	-135 432	-90 072
Årets avskrivningar	-45 360	-45 360
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-180 792</b>	<b>-135 432</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 388</b>	<b>89 748</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	183 255	136 914
Fordring på delägare i gemensamhetsanläggningar	123 370	113 917
Avräkningskonto förvaltare	1 320 721	1 409 548
	<b>1 627 346</b>	<b>1 660 379</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Trygg Hansa Försäkring	113 021	68 418
Ekonomisk förvaltning	41 400	33 944
Serviceavtal för hiss	14 917	14 474
Bredband	39 715	39 715
Entrémattor	5 259	
Automatic Alarm		20 906
Sjöstadens sopsug		25 205
Övriga förutbetalda kostnader		19 353
Upplupna intäkter Europark, november o december	136 560	148 989
	<b>350 872</b>	<b>371 004</b>

### Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	212 302 800	117 647 500	2 940 900	2 211 699	631 295
Disposition av föregående års resultat:			980 300	-349 005	-631 295
Årets resultat					-1 947 220
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>212 302 800</b>	<b>117 647 500</b>	<b>3 921 200</b>	<b>1 862 694</b>	<b>-1 947 220</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek, 969156, 3 mån bindning	1,56		3 098 365	3 129 661
Stadshypotek, 741081	3,33	2015-09-30	14 897 463	14 973 567
Stadshypotek, 741066	3,79	2016-06-30	35 988 968	36 172 120
Swedbank, 2854047533	1,38	2015-08-26	14 775 000	14 775 000
Nordea, 47006	1,85	2017-05-17	35 894 600	0
Stadshypotek, 653589			0	36 167 500
Avgår kortfristig del			-651 352	-475 552
			<b>104 003 044</b>	<b>104 742 296</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	20 295	33 941
Ber arvode för revision extern	27 000	35 000
Förutbetalda avgifter och hyror	875 026	942 625
Fortum värme december	155 473	143 373
Fortum el december	20 121	17 193
Stockholm vatten, beräknad december	10 000	
Övriga upplupna driftkostnader	21 763	14 419
	<b>1 129 678</b>	<b>1 186 551</b>

Stockholm 2015-03 - 12



Paul Lindholm  
Ordförande



Åsa Spängs



Bengt Johansson



Magnus Hagberg



Annie Fornelius

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2015



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Hamnkranen**  
Org.nr 769613-9349

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnkranen för räkenskapsåret 2014.

#### *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 2014-12-31 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 Hamnkranen för räkenskapsåret 2014.

### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

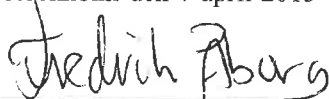
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2015



---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor