

# Årsredovisning

för

## **Brf Hamnkranen**

769613-9349

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Hamnkranen, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2006-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-01

Föreningen äger fastigheten Sjöresan 2 i Stockholms kommun. Fastighetens värdeår är 2009.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus med totalt 118 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

13 st 2 rum o kök

70 st 3 rum o kök

20 st 4 rum o kök

15 st 5 rum o kök

Byggnadernas totala yta är 10 957 kvm fördelat på boyta om 10 407 kvm och 5 lokaler om 550 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde är 302 980 000 kr, varav 293 000 000 avser bostäder och 9 980 000 kr lokaler.

Föreningen har bildat gemensamhetsanläggning med grannfastigheterna inom Hammarby Gård 8, som ansvarar för garage, gård, planteringar och lekpark. Föreningen disponerar 69 platser i garaget. Dessa är uthyrda till Europark som i sin tur hyr ut till föreningens medlemmar.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Mårtensdal gå:1 vilken förvaltar sopsuganläggningen Sjöstadens Västra sopsug.

Byggnadernas uppvärmning sker via fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa försäkring.

### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen har tecknat följande avtal:  
Driftia om teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel.  
Interbranch om lokalvård och snöröjning.  
UBC Ekonomisk Förvaltning AB för ekonomisk förvaltning.

### **Föreningsfrågor**

Vid årsskiftet hade föreningen 204 medlemmar.

Samtliga bostäder var vid årets slut upplåtna. Under året har 11 överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

### **Väsentliga händelser under 2010**

Den ekonomiska förvaltningen sköttes under 2009 av byggherren Peab Bostad AB och lämnades 2010-01-01 över till den av styrelsen upphandlade ekonomiska förvaltaren UBC. 2009 års bokslut omfattade endast åtta månader och budget för 2010 upprättades inte. Detta innebär att det har ställts stora krav på styrelsen att sätta sig in i ekonomin samt på uppföljning och budgetarbete.

Föreningens ekonomi är mycket god. Både likviditet och ackumulerat resultat var mycket högt mot slutet av 2010. Med anledning av detta beslutade styrelsen att december 2010 skulle vara en avgiftsfri månad för föreningens medlemmar. Styrelsen gjorde även en extra amortering på 2 miljoner kronor på föreningens lån.

Under sommaren gjorde styrelsen bedömningen att reporäntan kommer att höjas kraftigt de närmaste åren. Räntekostnaden är föreningens i särklass största kostnad och för att säkerställa en fortsatt god ekonomi omförhandlades under september två lån om vardera cirka 37 miljoner kronor med villkorsändringsdag 2010-09-29 respektive 2011-06-30.

Lånebilderna per 2010-12-31 framgår av balansräkningen. Beträffande lånet som villkorsändras 2011-06-30 räntesäkrades det med fem års bindningstid till en ränta på 3,79 procent.

Föreningen kommer även under 2011 att ha en mycket god ekonomi. Kassaflödet kommer att vara positivt trots budgeterade investeringar på 500 000 kronor för utsmyckning och ommålning av entréerna och betalningen av slutskatten för 2009 på 418 000 kronor. Det senare beloppet ingick i avräkningen med Peab Bostad AB, varför det inte påverkar föreningens resultat.

Förberedelsearbetet inför garantibesiktningen påbörjades i slutet av 2010 och kommer att vara en mycket viktig uppgift för styrelsen under 2011. Styrelsen tar hjälp av en extern konsult för att säkerställa att eventuella byggfel identifieras, innan Peab Bostad AB, tillsammans med styrelsen, genomför garantibesiktningen under våren 2011.

Föreningens gästlägenhet på Hammarby kaj 48 invigdes till Lucia 2009, och har visat sig fylla ett starkt behov hos föreningens medlemmar. Den har varit bokad cirka 160 nätter för föreningens gäster, förutom de kvällar som styrelsen har haft sina möten där.

Garaget har under året blivit mer och mer belagt och är nu uthyrt till cirka 90 procent. Styrelsen har under året förbättrat säkerheten i garaget med bland annat larm.

Styrelsen har ett gott samarbete i gemensamhetsanläggningen med våra grannföreningar runt gården, garaget och sopsugen.

Föreningens fem kommersiella lokaler är nu alla uthyrda. Det ger föreningen en betydande intäkt.

Under året har energideklaration genomförts med mycket gott resultat. Förbrukningen uppmättes

till 109 kWh per kvadratmeter och år vilket väl motsvarar myndigheternas krav. Vid jämförelse med liknande byggnader ligger vi i framkant.

Förningens hemsida, [www.brffhamnkransen.se](http://www.brffhamnkransen.se), är styrelsens viktigaste informationskanal. På den publiceras nyheter och viktig information om t.ex. övernattningslägenheten, policy för andrahandsuthyrning, ordningsregler och stadgar.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2010 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Anders Dahlsköld	Ledamot, ordförande
Leena Holm	Ledamot, sekreterare
Bengt Andersson	Ledamot
Mathias Fahlgren	Ledamot
Ingemar Larsson-Swall	Ledamot

Malin Collin	Suppleant
Hao Ly	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter eller suppleanter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda möten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Nordeuropa försäkring.

### **Revisor**

Ernst & Young	Ordinarie
---------------	-----------

Huvudansvarig revisor Carlos Esterling

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 27 februari 2006.

### **Föreningens ekonomiska ställning**

Vid årets utgång var den långfristiga skulden 108 619 379 kr, fördelade på fem lån. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not.

Föreningen betalar fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Föreningen är befriad från fastighetsavgift för bostäderna t o m 2014.

Föreningen har bundit räntan för räntebidraget under 2010. 2011 är sista året som föreningen får räntebidrag.

Föreningens ekonomiska ställning är god och stabil. Föreningen gjorde en vinst för år 2010 med 1 440 tkr före avsättning till reparationsfonden.

### **Förslag till vinstdisposition**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 320 847
årets vinst	1 440 150
	<b>3 760 997</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	980 300
i ny räkning överföres	2 780 697
	<b>3 760 997</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		6 203 285	4 509 755
Hysesintäkter	1	1 832 795	1 197 208
Övriga rörelseintäkter	1	309 839	9 999
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>8 345 919</b>	<b>5 716 962</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	2	-325 565	-8 813
Driftskostnader	3	-2 537 643	-1 341 016
Administrationskostnader	4	-195 405	-155 868
Arvoden till styrelsen	5	-121 944	0
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-108 566	0
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-3 289 123</b>	<b>-1 505 697</b>
Avskrivning byggnad	6	-755 450	0
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-755 450</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>4 301 346</b>	<b>4 211 265</b>
Ränteintäkter		16 508	3
Räntekostnader		-3 032 547	-1 924 465
Räntebidrag		153 018	35 960
Räntekostnader och liknande resultatposter		1 825	-1 916
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-2 861 196</b>	<b>-1 890 418</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 440 150</b>	<b>2 320 847</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 440 150</b>	<b>2 320 847</b>

Resultaträkningen för 2009 speglar perioden från avräkningen och framåt, dvs 2009-05-01--2009-12-31, varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	326 013 300	326 768 750
Mark		115 000 000	115 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>441 013 300</b>	<b>441 768 750</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>441 013 300</b>	<b>441 768 750</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		14 250	0
Övriga fordringar		85 460	570 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	287 579	368 314
Avräkningskonto förvaltare		1 131 389	490 948
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 518 678</b>	<b>1 430 166</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 780 122	1 533 942
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 780 122</b>	<b>1 533 942</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 298 800</b>	<b>2 964 108</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>444 312 100</b>	<b>444 732 858</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		212 302 800	212 302 800
Upplåtelseavgift		117 647 500	117 647 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>329 950 300</b>	<b>329 950 300</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 320 847	0
Årets resultat		1 440 150	2 320 847
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 760 997</b>	<b>2 320 847</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>333 711 297</b>	<b>332 271 147</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	108 063 275	110 619 086
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>108 063 275</b>	<b>110 619 086</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	9	556 104	557 276
Leverantörsskulder		245 031	92 503
Skatteskulder		586 017	486 219
Övriga skulder	10	114 230	26 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 036 146	680 126
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 537 528</b>	<b>1 842 625</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>444 312 100</b>	<b>444 732 858</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		111 455 000	111 455 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Avskrivning av byggnad sker enligt en 100-årig annuitetsbaserad avskrivningsplan.

## Noter

### 1 Hyres- och övriga intäkter

	2010	2009
Hyresintäkter lokal	1 046 579	753 147
Hyresintäkter garage	786 216	444 061
Avgifter för driftkostnader lokaler	43 508	10 000
Avgifter för gemensamhetsanläggningen	214 375	0
Intäkter gästlägenhet	51 956	0
	<b>2 142 634</b>	<b>1 207 208</b>

Avgifter för gemensamhetsanläggningen för 2010 innefattar även avgifter för 2009.

## 2 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Kostnader för hiss	15 984	0
Löpande reparationer	193 855	8 813
Underhåll, övr utg	115 726	0
	<b>325 565</b>	<b>8 813</b>

## 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel	128 481	96 989
Snöröjning/sandning	79 742	30 828
Städning Entreprenad	190 965	98 250
Gemensamhetsanläggning	44 519	71 336
El	426 057	255 801
Uppvärmning	1 181 724	589 358
Vatten	107 842	67 230
Sophämtning	161 448	44 977
Fastighetsförsäkring	78 820	51 467
Försäkringsersättning	-14 990	0
Kabel-TV	50 406	34 780
Förbrukningsinventarier/material	47 806	0
Bevakningskostnader	54 823	0
	<b>2 537 643</b>	<b>1 341 016</b>

## 4 Administrationskostnader

	2010	2009
Telefon & porto	15 837	0
Revisionsarvode	18 168	21 000
Arvode förvaltning	90 837	96 989
Övriga administrationskostnader	29 367	37 880
Övr främmande tjänst	36 360	0
Föreningsavgifter	4 836	0
	<b>195 405</b>	<b>155 869</b>

## 5 Arvoden till styrelsen

	2010	2009
Styrelsearvode	94 000	0
Sociala kostnader arvode	27 944	0
	<b>121 944</b>	<b>0</b>

Av arvodet avser 36 000 kr 2009.

## 6 Byggnad

	2010	2009
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	326 768 750	326 768 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>326 768 750</b>	<b>326 768 750</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-755 450	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-755 450</b>	<b>0</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>326 013 300</b>	<b>326 768 750</b>
Taxeringsvärden byggnader	190 000 000	24 700 000
Taxeringsvärden mark	112 980 000	86 056 000
	<b>302 980 000</b>	<b>110 756 000</b>

## 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Nordeuropa försäkring jan - okt 2011	66 475	65 525
Sjöstadens sopsug kv 1	22 073	26 693
UBC kv 1	30 916	0
Övriga förutbetalda kostnader	12 839	15 301
Upplupna räntebidrag	19 381	125 953
Upplupna intäkter Europark	135 895	134 542
	<b>287 579</b>	<b>368 014</b>

## 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	212 302 800	117 647 500		2 320 847
Disposition av föregående års resultat:			2 320 847	-2 320 847
Årets resultat				1 440 150
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>212 302 800</b>	<b>117 647 500</b>	<b>2 320 847</b>	<b>1 440 150</b>

### 9 Långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Stadshypotek 653588, omsdag 110630, ränta 2,37 %	36 722 500	36 907 500
Stadshypotek 653589, omsdag 140630, ränta 4,14 %	36 722 500	36 907 500
Stadshypotek 741079, omsdag 130930 , ränta2,76 %	14 981 250	0
Stadshypotek 741080, 3 mån bindning , ränta 1,95 %	4 991 250	0
Stadshypotek 741081, omsdag 150930 , ränta 3,33 %	15 201 879	0
Stadshypotek 653587	0	37 361 362
Avgår kortfristig del	-556 104	-557 276
	<b>108 063 275</b>	<b>110 619 086</b>

### 10 Övriga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Moms kvartal 4	80 504	26 501
Skattdeklaration för dec	33 726	0
	<b>114 230</b>	<b>26 501</b>

## 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Fortum värme dec	170 788	139 941
Fortum el dec	43 207	34 879
Inter Branch snöskottning dec	21 862	0
Stockholm vatten dec	6 505	5 792
Övriga upplupna driftkostnader	23 191	1 010
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna utgiftsräntor	2 825	1 214
Förskottsbetalda intäkter, exkl förskottsbetald moms	746 767	476 290
	<b>1 036 145</b>	<b>680 126</b>

Stockholm 2011-05-01



Anders Dahlsköld



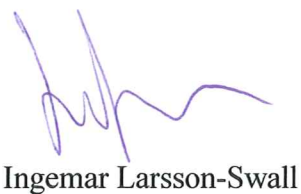
Leena Holm



Bengt Andersson



Mathias Fahlgren



Ingemar Larsson-Swall

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2011  
Ernst & Young AB



Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Hamnkranen

Org.nr 769613-9349

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hamnkranen för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2011

Ernst & Young AB



Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor