

# Årsredovisning

för

## Brf Hamnkranen

769613-9349

Räkenskapsåret

2013

MT 07 f. 7

Styrelsen för Brf Hamnkranen, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med 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

I fastigheten finns också:

- " En tvättstuga
- " En gästlägenhet
- " 5 cykelförråd
- " Ett flertal barnvagnsförråd
- " 5 lokaler

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

Fastighetens taxeringsvärde är 311 040 000 kr, varav 300 000 000 kr avser bostäder och 11 040 000 kr lokaler. Föreningen äger också 3/7 av fastigheten Sjöresan GA:1 (garaget). Föreningens del av taxeringsvärdet för denna är 3 000 000 kr.

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.

Byggnadernas uppvärmning sker via fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår också ett skydd för bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägg. OBS detta skydd ersätter inte behovet av hemförsäkring men bostadsrättstillägg behöver inte tecknas extra av bostadsrättsinnehavarna. Gemensamhetsanläggningarna för garage och gård är delägarförvaltade och kräver om inte annat avtalats att alla parter är helt eniga.

Under året har Hamnkranen verkat aktivt för att formalisera och effektivisera samarbetet i de gemensamhetsanläggningar vi delar med våra grannföreningar. Ett avtal är klart för GA:1, garaget där Hamnkranen mot ersättning är operatör och ansvarar för den dagliga driften. Ett motsvarande avtal är under utarbetande för gården GA:2.

### **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** för lokalvård och snöröjning. Avtalet har omförhandlats under året i samarbete med Sjöresan 1.

**Fastum UBC Förvaltning AB** för ekonomisk förvaltning.

**Big Bag** har kontrakterats som entreprenör för returrummet och grovsopcontainer.

**Tele 2** som leverantör till föreningens fibernät för bredband och TV i fastigheten. I avtalet med Tele 2 ingår Bredband 100/100 samt 2 TV boxar varav en inspelningsbar samt grundpaket av kanaler och ytterligare 5 kanaler per box. Föreningen betalar detta och det ingår i avgiften för bostadsrätten.

**Initial** byter entrémattor åt oss.

**ITK AB** har efter upphandling ersatt OTIS för tillsyn och underhåll av våra hissar. Jämfört med tidigare år har kostnaderna för åtgärdande av fel minskat väsentligt.

Brf Hamnkranen är också medlem i Fastighetsägarna Stockholm samt Sjöstadsföreningen som aktivt driver olika framtidsprojekt i Sjöstaden.

### **Föreningsfrågor**

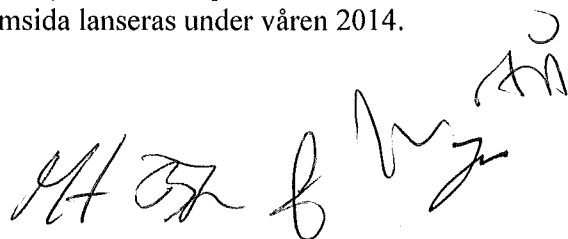
Vid årsskiftet hade föreningen 206 medlemmar.

Samtliga bostäder var vid årets slut upplåtna. Under året har 18 överlåtelser skett.

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

### **Information och hemsida**

Föreningens hemsida, [www.brfhamnkranen.se](http://www.brfhamnkranen.se), är föreningens viktigaste informationskanal. På den publiceras nyheter och viktig information om t.ex. gästlägenheten, policy för andrahandsuthyrning, ordningsregler och stadgar. Kortnyheter presenteras också via informationstavlor i hissar och portar. Under året har arbete med ny hemsida anpassad till modernare teknik pågått. Efter kompletterande krav kan ny hemsida lanseras under våren 2014.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'M. B. S.' followed by a stylized flourish, and the initials 'AN' are written above it.

### **Ekonomi**

De fem kommersiella lokaler som föreningen har är alla uthyrda och garaget har en hög beläggning. Detta ger betydande intäkter.

Föreningens gästlägenhet på Hammarby Kaj 48 fyller ett starkt behov hos föreningens medlemmar. Beläggningen är hög och styrelsen förlägger sina möten där då lägenheten är ledig.

Föreningen har lagt om lån under året med bättre räntevillkor som följd. Vid kommande omsättningar av lån under 2014 förväntas också bli till sänkta räntekostnader.

Inlåningskonto har öppnats hos SBAB för föreningens överlikvid till bättre ränta.

Samtliga ändringar av leverantörsavtal har sänkt föreningens kostnader.

### **Förbättringar av fastigheten**

#### **Entréprojektet**

Entréprojektet avslutades med komplettering av fotodokumentation, montering av mobil och inklädnad av lysrör i ljusbrunnen i Lumagatan 17-19.

#### **Läckage från gården**

PEAB har åtgärdat ett flertal läckor. Arbetet fortsätter under 2014. Man har också i förebyggande syfte utfört åtgärder i garage och källarförråd.

#### **Myndighetskontroll**

Miljöförvaltningen har enligt Miljöbalken genomfört tillsyn av vår fastighets egenkontroll av faktorer som kan påverka miljö och hälsa.

Förvaltningen bedömer att vi har goda förutsättningar att bedriva en fungerande egenkontroll.

#### **Radonmätning**

Enligt myndighetskrav har vi utfört radonmätning. Mätningen visar att vi har värden som ligger på 30-60 becquerel per kubikmeter vilket är långt under Socialstyrelsens riktvärde på 200 becquerel per kubikmeter.

#### **OVK och filterbyte**

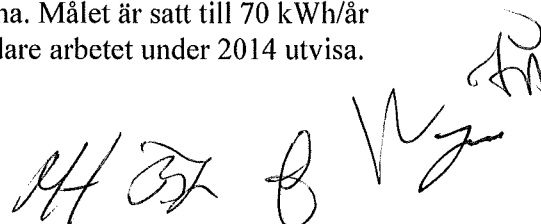
Vi har tillsammans med Driftia utfört filterbyte och OVK, obligatorisk ventilationskontroll, i samtliga lägenheter samt i förskolan. Flertalet lägenheter hade för låga luftflöden i kök och badrum samt att ett 30-tal ventiler i badrum behövde bytas. Felen är åtgärdade vilket innebär att fastigheten är godkänd.

#### **Värmeproblem**

Driftia har utfört luftning samt kontroll av termostater och rensning från smuts. För att förebygga kommande problem kommer vi att se över inställningar av värmesystemet samt montera filter i värmesystemet.

#### **Energiprojekt**

Under hösten har ett arbete inletts för att sänka energikostnaderna. Målet är satt till 70 kWh/år från nuvarande 109. Om detta är ekonomiskt lönsamt får det vidare arbetet under 2014 utvisa.



### Kompletteringar

Trappan från gården till förskolan har försetts med ledstänger.

Vi har byggt in ett outnyttjat utrymme i plan 1 i garaget till förråd

Samtliga hissar har försetts med nya mer lättstädade golvmattor.

### Yttre och inre trivsel

" Återvinningsrummet har storstädats/rengjorts och skyltar med instruktioner för återvinning och tömningstider har satts upp.

" Blomkrukor har ställts upp utanför entréerna och planteras med både vinter- och sommarväxter.

" Entréerna har dekorerats med julkransar och julgran under december månad.

" Projekt för att rensa bort kvarlämnade cyklar i cykelrummen pågår.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 april 2013 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Jan Martinsson	Ledamot, ordförande
Magnus Hagberg	Ledamot
Ingemar Larsson-Swall	Ledamot
Bengt Johansson	Ledamot
Sandra Ödegaard	Ledamot

Paul Lindholm	Suppleant
Hans Dam	Suppleant
Annie Fornelius	Suppleant
Åsa Spängs	Suppleant

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter eller av en suppleant i förening med en ledamot.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

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

### Revisor

Fredrik Åborg, Åborg Revisorer

### Valberedning

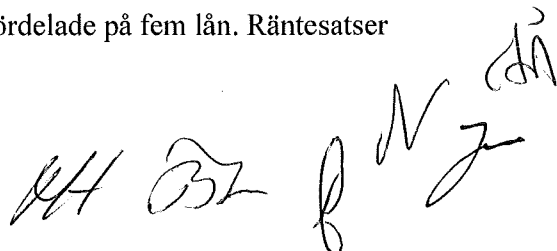
Anders Dahlsköld, sammankallande  
Tuula Kareketo

### Föreningens stadgar

De nya stadgarna godkändes av föreningsstämma 2012 och 2013. Stadgarna har registrerats hos Bolagsverket 2013 05 29.

### Föreningens ekonomiska ställning

Vid årets utgång var den långfristiga skulden 105 217 848 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. Fr o m 2015 och fem år framåt skall föreningen betala halv fastighetsavgift, vilken i 2013 års prisläge är 71 390 kr.

Föreningens ekonomiska ställning är god och stabil. Föreningen gjorde en vinst för år 2013 med 631 tkr före avsättning till fonden för yttre underhåll.

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning för bokföring i kraft. Detta innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att det blir svårare att jämföra siffror i årsredovisningar för olika år.

#### **Förslag till vinstdisposition**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 211 699
årets vinst	631 295
	<b>2 842 994</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	980 300
i ny räkning överföres	1 862 694
	<b>2 842 994</b>

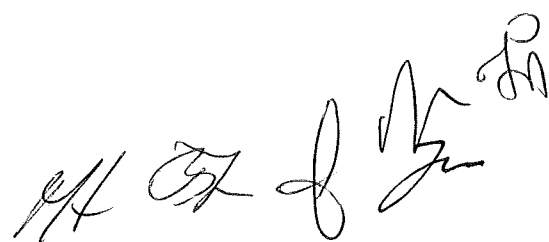
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		6 767 220	6 203 285
Hysesintäkter	1	1 949 444	1 918 916
Övriga rörelseintäkter	1	281 425	328 213
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>8 998 089</b>	<b>8 450 414</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	2	-499 627	-296 154
Driftskostnader	3	-2 495 720	-2 383 995
Administrationskostnader	4	-284 946	-293 902
Kostnader för styrelsen	5	-158 980	-119 150
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-176 400	-99 800
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-3 615 673</b>	<b>-3 193 001</b>
Avskrivning byggnad	6	-813 537	-793 404
Avskrivningar övrigt	7,8	-91 976	-45 036
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-905 513</b>	<b>-838 440</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>4 476 903</b>	<b>4 418 973</b>
Ränteintäkter		11 271	35 638
Räntekostnader		-3 856 679	-3 936 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200	-3 417
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-3 845 608</b>	<b>-3 904 468</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>631 295</b>	<b>514 505</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>631 295</b>	<b>514 505</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	323 632 059	324 445 596
Fastighetsförbättringar	8	326 315	0
Mark		115 000 000	115 000 000
Pågående arbete		0	333 478
Inventarier och maskiner	7	89 748	135 108
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>439 048 122</b>	<b>439 914 182</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>439 048 122</b>	<b>439 914 182</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	36 850
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 117
Övriga fordringar	9	250 831	153 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	371 004	290 208
Avräkningskonto förvaltare		1 409 548	1 584 039
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 031 383</b>	<b>2 068 536</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 675 805	1 639 968
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 675 805</b>	<b>1 639 968</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 707 188</b>	<b>3 708 504</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>442 755 310</b>	<b>443 622 686</b>





<b>Balansräkning</b>	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		212 302 800	212 302 800
Upplåtelseavgift		117 647 500	117 647 500
Föreningens fond för yttre underhåll		2 940 900	1 960 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>332 891 200</b>	<b>331 910 900</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 211 699	2 677 495
Årets resultat		631 295	514 505
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 842 994</b>	<b>3 192 000</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>335 734 194</b>	<b>335 102 900</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	104 742 296	106 199 262
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>104 742 296</b>	<b>106 199 262</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	12	475 552	540 008
Leverantörsskulder		265 583	300 367
Skatteskulder		276 200	199 600
Övriga skulder	13	74 934	69 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 186 551	1 211 055
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 278 820</b>	<b>2 320 524</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>442 755 310</b>	<b>443 622 686</b>

**Ställda säkerheter**

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 111 455 000 111 455 000

**Ansvarsförbindelser**

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.

Fr o m 2013 bokförs alla kostnader för de gemensamhetsanläggningar som delägarförvaltas av Brf Hamnkranen i balansräkningen. Vid avstämningstidpunkter under året faktureras de ingående medlemmarna sin del och brf Hamnkranens del bokförs som kostnader för gemensamhetsanläggning. Förändringen innebär att jämförelsetalen emllan 2012 och 2013 ej är relevanta i vissa delar.

### 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.

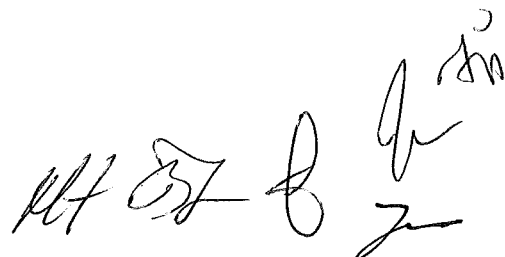
### Avskrivningsprinciper

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.

Fastighetsförbättringar skrivs av med 12,5 % per år.

Inventarier skrivs av med 20 % per år.



## Noter

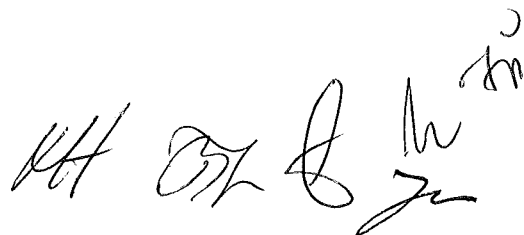
<b>1 Hyres- och övriga intäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Hyresintäkter lokal	1 158 651	1 154 768
Hyresintäkter garage	790 793	764 148
Intäkter för driftkostnader lokaler	183 731	165 964
Intäkter för gemensamhetsanläggningen	35 194	91 364
Intäkter gästlägenhet	62 500	70 885
	<b>2 230 869</b>	<b>2 247 129</b>

<b>2 Reparationer och underhåll</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Kostnader för hissar	98 610	117 772
Löpande reparationer	234 659	142 792
Underhåll, övrigt	19 959	35 590
Underhåll ventilation, inkl OVK-besiktning	146 399	0
	<b>499 627</b>	<b>296 154</b>

<b>3 Driftkostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Fastighetskötsel	168 819	143 814
Snöröjning/sandning	18 728	52 446
Städning Entreprenad	189 069	221 898
Gemensamhetsanläggningar	125 120	0
El	186 289	287 780
Uppvärmning	1 129 231	1 123 671
Vatten	175 690	164 628
Sophämtning	158 421	191 480
Fastighetsförsäkring	74 700	82 606
Försäkringsersättningar	-40 695	-23 620
Kabel-TV/Bredband	264 692	37 618
Förbrukningsinventarier/material	34 599	72 899
Bevakningskostnader	11 057	28 775
	<b>2 495 720</b>	<b>2 383 995</b>



<b>4 Administrationskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Telefon & porto	7 209	5 778
Revisionsarvode	38 928	49 392
Arvode förvaltning	138 249	126 010
Övriga främmande tjänster	14 066	0
Föreningsavgifter	7 279	1 420
Övriga förvaltningskostnader	28 264	34 977
Hemsida, drift och utveckling	36 283	3 697
Föreningsgemensamma aktiviteter	14 668	72 628
	<b>284 946</b>	<b>293 902</b>

<b>5 Kostnader för styrelsen</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Styrelsearvode	105 000	90 500
Sociala kostnader arvode	26 728	28 650
Utbildning	27 252	0
	<b>158 980</b>	<b>119 150</b>

<b>6 Byggnad</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
------------------	-------------	-------------

<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 323 154	-1 529 750
Årets avskrivningar	-813 537	-793 404
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 136 691</b>	<b>-2 323 154</b>

<b>Utgående balans</b>	<b>323 632 059</b>	<b>324 445 596</b>
------------------------	--------------------	--------------------

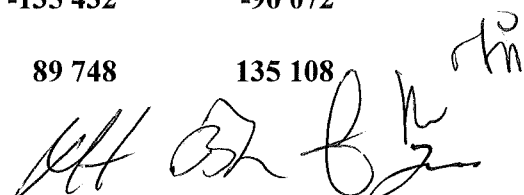
Taxeringsvärden byggnader	199 400 000	190 000 000
Taxeringsvärden mark	111 640 000	112 980 000
	<b>311 040 000</b>	<b>302 980 000</b>

<b>7 Inventarier och maskiner</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
-----------------------------------	-------------	-------------

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	225 180	225 180
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>225 180</b>	<b>225 180</b>

<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-90 072	-45 036
Årets avskrivningar enligt plan	-45 360	-45 036
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-135 432</b>	<b>-90 072</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>89 748</b>	<b>135 108</b>
---------------------------------	---------------	----------------



Brf Hamnkranen  
769613-9349

12(14)

**8 Fastighetsförbättringar** **2013** **2012**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Omklassificeringar 372 931 0

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** **372 931** **0**

**Ackumulerade avskrivningar**

Årets avskrivningar -46 616 0

**Utgående ackumulerade avskrivningar** **-46 616** **0**

**Utgående balans** **326 315** **0**

**9 Övriga fordringar** **2013-12-31** **2012-12-31**

Skattekonto 136 914 84 845

Fordring på delägare i gemensamhetsanläggningar 113 917 68 477

**250 831** **153 322**

**10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2013-12-31** **2012-12-31**

Trygg Hansa Försäkring 68 418 61 016

Sjöstadens sopsug kv 1 25 205 25 219

Fastum UBC kv 1 33 944 32 067

Tele2 Bredband kv 1 39 715 0

ITK Serviceavtal hiss 14 474 0

Automatic Alarm bevakning 20 906 0

Övriga förutbetalda kostnader 19 353 32 049

Upplupna intäkter Europark, nov o dec 148 989 139 857

**371 004** **290 208**

**11 Eget kapital** **Inbetalda insatser** **Upplåtelse-avgifter** **Fond yttre underhåll** **Balanserat resultat** **Årets resultat**

Belopp vid årets ingång 212 302 800 117 647 500 1 960 600 2 677 495 514 505

Disposition av föregående

års resultat: 980 300 -465 796 -514 505

Årets resultat 631 295

**Belopp vid årets utgång** **212 302 800** **117 647 500** **2 940 900** **2 211 699** **631 295**

**12 Långfristiga skulder**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Stadshypotek 653589, omsdag 140630, ränta 4,14 %	36 167 500	36 352 500
Stadshypotek 741079, omsdag 130930 , ränta 2,76 %	0	14 831 250
Stadshypotek 741081, omsdag 150930 , ränta 3,33 %	14 973 567	15 049 671
Stadshypotek 887080	0	4 150 577
Stadshypotek 741066, omsdag 160630, ränta 3,79%	36 172 120	36 355 272
Stadshypotek 969156, omsdag 140303, ränta 2,15 %	3 129 661	0
Swedbank 28540475433, omsdag 140910, rta 2,45 %	14 775 000	0
Avgår kortfristig del	-475 552	-540 008
	<b>104 742 296</b>	<b>106 199 262</b>

**13 Övriga skulder**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Moms kvartal 4	121 106	112 435
Motkonto förskottsbetald moms	-87 645	-42 941
Innehållen personalskatt	16 500	0
Avräkning lagst soc avgifter	15 795	0
Avräkning driftkostnader hyreslokaler	9 178	0
	<b>74 934</b>	<b>69 494</b>

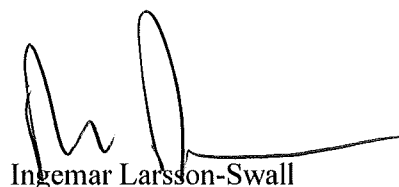
*Handwritten signature*

**14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

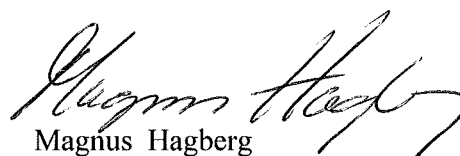
	2013-12-31	2012-12-31
Fortum värme dec	143 373	186 674
Fortum el dec	17 193	30 720
Stockholm vatten dec	0	8 500
Övriga upplupna driftkostnader	14 419	22 988
Upplupna revisionsarvoden	35 000	28 000
Upplupna utgiftsräntor	33 941	32 593
Förskottsbetalda intäkter	942 625	782 430
Upplupna styrelsearvoden	0	119 150
	<b>1 186 551</b>	<b>1 211 055</b>

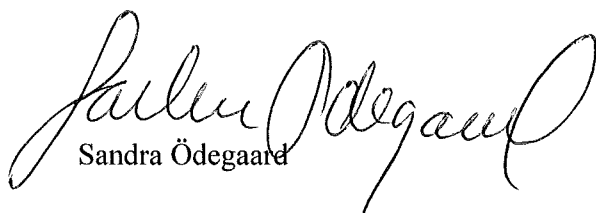
Stockholm 2014-03-11

  
Jan Martinsson

  
Ingemar Larsson-Swall

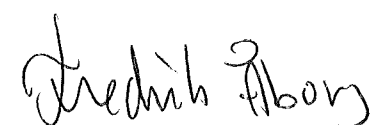
  
Bengt Johansson

  
Magnus Hagberg

  
Sandra Ödegaard

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 april och avviker från standardutformningen.

  
Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Hamnkranen, org.nr 769613-9349

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Hamnkranen för räkenskapsåret  
2013.

### 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 och verkställande  
direktörens 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 31 december 2013 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  
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens  
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013.

### 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 revisions sed 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 bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig 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.

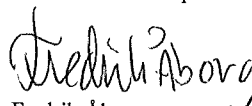
### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt  
förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens  
ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Anmärkning

Enligt stadgarna ska styrelsen upprätta en underhållsplan för  
genomförandet av underhållet av föreningens hus.  
Föreningen saknar en underhållsplan och styrelsen behöver  
därför upprätta en sådan för att tillse att erforderliga medel  
avsätts för att säkra underhållet av föreningens hus.

Stockholm den 7 april 2014



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor