

Årsredovisning för
Brf Hamnkranen

769613-9349

Räkenskapsåret
2009-01-01 - 2009-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamnkranen, 769613-9349 får härmed avge årsredovisning för 2009.

Alla belopp redovisas i kronor.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-18. En extrastämma hölls 2009-09-07. Vid extrastämman valdes en beordestyrelse.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

För perioden fram till stämman 090518:

Tomas Anderson	Ordförande
Kurt Stener	Ledamot
Sam Lindstedt	Ledamot
Lars Fredriksson	Suppleant
Torbjörn Åkerfeldt	Suppleant

För perioden 090518 - 090907:

Tomas Anderson	Ordförande
Jan Bengtsson	Ledamot
Leena Holm	Ledamot
Mathias Fahlgren	Ledamot
Marie Pettersson	Ledamot
Torbjörn Åkerfeldt	Suppleant

För perioden efter stämman 090907:

Tuula Karaketo	Ordförande
Jan Bengtsson	Ledamot
Leena Holm	Ledamot
Mathias Fahlgren	Ledamot
Martin Höjlund	Ledamot
Anders Dahlsköld	Suppleant
Ingemar Larsson	Suppleant

Jan Bengtsson och Leena Holm fungerade som adjungerade ledamöter till tjänstemannastyrelsen fram till stämman 090518 då de valdes in som ordinarie ledamöter.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under 2009 haft 12 st protokollförda möten.

Revisor

Revisionsbolag har under året varit Ernst & Young AB.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Sjöresan 2 i Stockholms kommun på vilken 118 st bostadsrätter är färdigställda. Föreningen har 5 st lokaler varav 3 st av dessa är uthyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring t.o.m. 2010-10-31.

Peab Bostad AB bär alla kostnader och erhöjll alla intäkter t.o.m. 2009-04-30.

Peab Bostad skötte föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning t.o.m. 2009-12-31. Styrelsen har tecknat ekonomiskt förvaltningsavtal med UBC. Fastighetsskötseln kommer att skötas av Driftia Förvaltning.

Årsavgifterna har sedan de första flyttade in i november 2008 varit oförändrade. Styrelsen har beslutat att avgiften för 2010 skall vara oförändrad.

Första avskrivningen på byggnaden sker 2010 enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år.

Första avsättningen till den yttre fonden görs 2010.

Övertagande efter Peab

Efter att Peab överlämnade och avslutade sin delaktighet i föreningen var det den 1/1 2010 dags för styrelsen att välja nya leverantörer inom flera områden. Peab hade hanterat den ekonomiska förvaltningen såväl som fastighetsförvaltning. Styrelsen valde efter sedvanligt offertförfarande att teckna avtal med UBC om den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen. En av orsakerna till att styrelsen valde UBC var att all redovisning finns tillgänglig på nätet varför vi ständigt kommer åt våra ekonomiska rapporter. För fastighetsförvaltning valde styrelsen Driftia, efter sedvanligt offertförfarande. De har bra referenser och deras plan för fastighetsskötsel upplevdes av styrelsen som genomtänkt och gedigen. Avtal om snöröjning skrevs med Interbranch Fastighetsteknik AB. Det avtalet skrev vi gemensamt med HSB-föreningen varför båda föreningar fick ett mycket bra pris på snöröjning. Efter ett flertal klagomål på städningens kvalitet beslutade styrelsen att i förväg säga upp avtalet med Kungsholmens städ som hade avtalet 2009. Efter sedvanlig offertförfarande valde styrelsen att från och med 1/3 2010 skriva avtal med Interbranch Fastighetsteknik även inom detta område. Alla offerter som styrelsen tagit in har granskats utifrån kvalitet, pris samt referenser.

Uthyrningslägenheten blev inredd och klar strax före jul och uthyrningsgraden har varit över förväntan. Lokalen används även för styrelsens möten och ett lucia-kaffe anordnades där, för att medlemmarna skulle få titta på lokalen, träffa styrelsen samt varandra.

Samfällighetsförening är bildad tillsammans med HSB och Folkhem. Vi delar innergård och garage med dem och ser fram emot att utveckla gemensamma intressegrupper för skötsel och utveckling av våra gemensamma anläggningar. BRF Hamnkranen har valt att gå med i Sjöstadföreningen som är en intresseförening för föreningar i Hamarby Sjöstad. Där diskuteras och informeras om trygghet, säkerhet, miljöfrågor med mera.

Föreningens hemsida, www.brfhamnkranen.se, är styrelsens viktigaste informationskanal till medlemmarna. På den publicerar vi aktuella nyheter om föreningen. På hemsidan finns även annan viktigt information, exempelvis regler för andrahandsuthyrning, information om övernattningslägenheten och stadgar. Ca 85 av 118 lägenheter i föreningen har skapat konto på hemsidan så att de kan ta del av all information. Styrelsen kommer att erbjuda alternativ till hemsidan för de medlemmar som inte har tillgång till Internet.

I februari 2009 skrev Brf. Hamnkranen ett hyresavtal med Europark för vidareuthyrning av garage och parkeringsplatser, i första hand till boende i Brf. Hamnkranen. Efter diverse inkörningsproblem fungerar samarbetet i dag till belåtenhet.

~~Ett antal inbrott har dessvärre drabbat garaget under 2009 och i början av 2010. Styrelsen har beslutat att stärka skyddet och räknar med att dessa åtgärder skall vara genomförda under våren. I början av mars var 59 av föreningens 69 platser uthyrda. Föreningen disponerar dessutom en plats för uthyrning, till dem som hyr övernattningslägenheten. Således är för närvarande nio platser outhyrda, varav tre är handikapplatser.~~

Genom ett avtal med Europark, har två utrymmen mellan våra hus på Hammarby Kaj belagts med parkeringsförbud. Europark ansvarar för bevakningen.

Efterföljande resultaträkning

Resultaträkningen avser perioden 2009-05-01 - 2009-12-31 då Peab tog alla kostnader och erhöll alla intäkter för perioden fram t.o.m. 2009-04-30.

Förslag till vinstdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor	
Årets resultat	2 320 847
Totalt	2 320 847

Styrelsen föreslår att vinsten 2 320 847 kr i enlighet med stadgarna balanseras i ny räkning.

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning		5 716 963	-
Driftskostnader	1	-1 507 614	-
Rörelseresultat		4 209 349	-
Finansiella poster			
Räntebidrag		35 960	-
Ränteintäkter		3	-
Räntekostnader		-1 924 465	-
Resultat efter finansiella poster		2 320 847	-
Årets skatt		-	-
Årets resultat		2 320 847	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	441 768 750	331 002 500
Summa anläggningstillgångar		441 768 750	331 002 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran på Peab		570 904	607 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	368 014	3 560
Summa kortfristiga fordringar		938 918	611 049
<i>Kassa och bank</i>		2 024 890	597 884
Summa omsättningstillgångar		2 963 808	1 208 933
SUMMA TILLGÅNGAR		444 732 558	332 211 433

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		212 302 800	77 576 800
Upplåtelseavgifter		117 647 200	43 023 200
Summa bundet eget kapital		329 950 000	120 600 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		2 320 847	-
Summa fritt eget kapital		2 320 847	-
Summa eget kapital		332 270 847	120 600 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	110 619 086	-
Summa långfristiga skulder		110 619 086	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	557 276	191 358 802
Leverantörsskulder		92 503	5 501 446
Skuld till medlem		-	13 850 000
Skatteskulder		4 459	901 185
Övriga skulder		26 501	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	1 161 886	-
Summa kortfristiga skulder		1 842 625	211 611 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		444 732 558	332 211 433

Poster inom linjen

<i>Ställda säkerheter</i>	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsinteckningar	111 455 000	110 000 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt en progressiv plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående:

Avskrivningstid

Byggnad 100 år

Då slutfinansiering av föreningens fastighet genomförts under året så görs första avskrivningen nästkommande år.

Yttre fastighetsunderhåll

Överföring till fond görs enligt föreningens stadgar om 0,3 % av byggnadskostnaden. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som en kostnad i resultaträkningen. Denna avsättning görs med början 2010 i enlighet med stadgar och ekonomisk plan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Revisionsarvode

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	21 000	-
Summa	21 000	-

Not 2 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	331 002 500	238 975 000
Inköp	110 766 250	92 027 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	441 768 750	331 002 500
Utgående planenligt värde	441 768 750	331 002 500
Varav byggnader	326 768 750	216 002 500
Varav mark	115 000 000	115 000 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 113 456 000 kr.

Taxeringsvärde byggnader	24 700 000	27 400 000
Taxeringsvärde mark	86 056 000	86 056 000
Totalt	113 456 000	113 456 000

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna intäkter Europark	134 542	-
Upplupna räntebidrag	125 953	-
Förutbetalt Nordeuropa försäkring	65 525	-
Förutbetalt Sjöstadens sopsug	26 693	-
Telia	12 706	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 595	3 560
Summa	368 014	3 560

Not 4 Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	77 576 800	43 023 200	-	-	-
Insatser	134 726 000	-	-	-	-
Upplåtelseavgifter	-	74 624 000	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	2 320 847
Vid årets slut	212 302 800	117 647 200	-	-	2 320 847

Not 5 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid (tom)</i>	2009-12-31	2008-12-31
Stadshypotek - 653587	1,23 %	3-mån	37 361 362	-
Stadshypotek - 653588	2,37 %	2011-06-30	36 907 500	-
Stadshypotek - 653589	4,14 %	2014-06-30	36 907 500	-
Handelsbanken - 81692	3,89 % byggnadskreditiv		-	104 832 110
Handelsbanken - 84542	3,89 % byggnadskreditiv		-	86 526 692
Summa			111 176 362	191 358 802

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	557 276	2 229 104	108 389 982	111 176 362


Ställda säkerheter

	<i>Skuld</i>	<i>Säkerhet</i>	<i>Skuld</i>	<i>Säkerhet</i>
	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2008-12-31
Fastighetsinteckning		111 455 000		110 000 000
Övriga skulder till kreditinstitut	111 176 362		191 358 802	

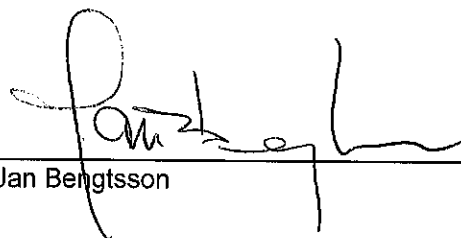
Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	476 290	-
Fastighetsskatt 2009	481 760	-
Fjärrvärme	139 941	-
El	34 879	-
Revisionsarvode	21 000	-
Vatten och avlopp	5 792	-
Upplupna räntekostnader	1 214	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 010	-
Summa	1 161 886	-

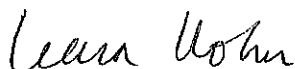
Stockholm den 7/4 2010



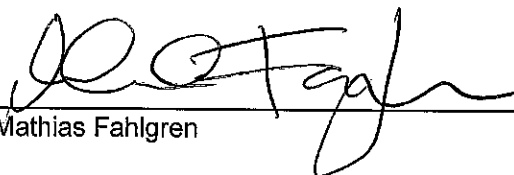
Tuula Karaketo



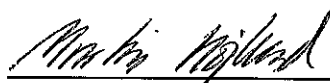
Jan Bengtsson



Leena Holm

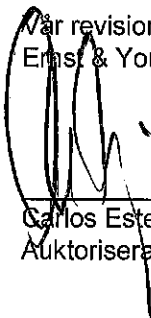


Mathias Fahlgren



Martin Höjlund

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15/4-2010
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Hamnkranen

Org.nr 796913-9349

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hamnkranen för räkenskapsåret 2009. 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 ersättningsskyldig 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

15/4-2010


Carlos Esterling
Auktoriserad revisor