

Årsredovisning

för

Brf Hamnkranen

769613-9349

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Hamnkranen, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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

I fastigheten finns också en tvättstuga och 5 cykelförråd.

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 kr avser bostäder och 9 980 000 kr lokaler.

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
- " Samfällighetsföreningen Mårtensdal g:a1 vilken förvaltar sopsuganläggningen Sjöstadens västra sopsug.

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 behöver inte tecknas extra av bostadsrättsinnehavarna.

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.

UBC Ekonomisk Förvaltning AB för ekonomisk förvaltning.

Big Bag har kontrakterats som entreprenör för returrummet och grovsopcontainer i stället för Ragn-Sells.

Tele 2 har ersatt Telia 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.

Föreningsfrågor

Vid årsskiftet hade föreningen 206 medlemmar.

Samtliga bostäder var vid årets slut upplåtna. Under året har 17 överlåtelser skett.

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

Hemsida

Föreningens hemsida, ww.brfhamnkranen.se, är föreningens viktigaste informationskanal. På den publiceras nyheter och viktig information om t.ex. gästlägenheten, policy för andrahandsuthyrning, ordningsregler och stadgar.

Ekonomi

Föreningen har en mycket god ekonomi. Detta har givit utrymme för: en avgiftsfri månad, extra låneamortering, entré projektet, samt investeringar i garage och skalskydd.

Under sommaren investerade föreningen i en gårdsfest med fotboll på storbilds TV, clown för barnen samt hamburgare grillade av Texas Longhorn för alla. Engagemanget uppskattades och uppslutningen blev stor.

För 2013 har föreningen ökade kostnader för bredband och TV till samtliga lokaler och lägenheter. Någon betalningsfri månad kan inte utlovas 2013.

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.

Förbättringar av fastigheten

Brandskydd

Enligt lagen om skydd mot olyckor har brandskyddet förbättrats med två brandsläckare i varje plan i garaget samt med efterlysande utrymningsskyltar i trapphusen.

Serviceavtal

Under året har föreningen tecknat tilläggsavtal med Driftia om tvättstugservice samt avtal om taköversyn för att förebygga att fågelbon inte byggs på taket.

Gården

PEAB har under året åtgärdat ett flertal läckor och arbetet kommer att återupptas under våren. Tillsammans med Brf Sjöresan förs också förhandlingar med PEAB om förlängd garantitid för skador på gården.

Lövsilar

Samtliga stuprör har försetts med lövsilar för att undvika stopp i rören.

Entréprojektet

Fotomontage är uppsatta i samtliga uppgångar förutom Hammarby Kaj 48. Ljusbrunnen i L17-19 återstår. Kvarstående arbeten väntas bli utförda under våren.

Sopsug

Anläggningen har försetts med nivåvakter för att undvika stopp.

Malsanering

Försäkringsbolaget Nomor har utfört sanering av klädesmal i källarförråd.

Hisservice

På grund av höga kostnader har avtalet för hisservice sagts upp. Ny upphandling pågår.

Garantibesiktning

PEAB genomförde 2011 garantibesiktning av fastigheten, lägenheter och lokaler. Rättning av de fel som identifierats har gjorts under året. Kvarstår gör några läckage i källaren samt en diskussion om trädäckets konstruktion.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2012 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Jan Martinsson	Ledamot, ordförande
Fredric Liljestränd	Ledamot, avgick 201208
Ingemar Larsson-Swall	Ledamot
Malin Collin-Lindholm	Ledamot
Bengt Johansson	Ledamot

Per Chytraeus	Suppleant
Magnus Hagberg	Suppleant, sekreterare
Sandra Ödegaard	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 16 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

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 6 december 2011. Vid årsmötet 2012 antogs nya stadgar som träder i kraft om de även godkänns vid årsmötet 2013.

Föreningens ekonomiska ställning

Vid årets utgång var den långfristiga skulden 106 739 270 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.

Föreningens ekonomiska ställning är god och stabil. Föreningen gjorde en vinst för år 2012 med 514 tkr före avsättning till reparationsfonden.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 677 495
årets vinst	514 505
	3 192 000

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	980 300
i ny räkning överföres	2 211 700
	3 192 000

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

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		6 203 285	6 203 285
Hysesintäkter	1	1 918 916	1 908 956
Övriga rörelseintäkter	1	328 213	286 782
Summa nettoomsättning		8 450 414	8 399 023
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-296 154	-264 407
Driftskostnader	3	-2 383 995	-2 395 285
Administrationskostnader	4	-293 902	-289 103
Personalkostnader	5	-119 150	-93 835
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-99 800	-99 800
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 193 001	-3 142 430
Avskrivning byggnad	6	-793 404	-774 300
Avskrivningar övrigt	7	-45 036	-45 036
Summa avskrivningar		-838 440	-819 336
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		4 418 973	4 437 257
Ränteintäkter		35 638	39 647
Räntebidrag		0	132 896
Räntekostnader		-3 936 689	-3 730 511
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 417	-6 648
Summa kapitalnetto		-3 904 468	-3 564 616
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		514 505	872 641
Inkomstskatt		0	4 457
ÅRETS RESULTAT		514 505	877 098

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	324 445 596	325 239 000
Mark		115 000 000	115 000 000
Pågående arbete		333 478	333 478
Inventarier och maskiner	7	135 108	180 144
Summa materiella anläggningstillgångar		439 914 182	440 752 622
Summa anläggningstillgångar		439 914 182	440 752 622
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		36 850	44 578
Hyses- och avgiftsfordringar		4 117	0
Övriga fordringar		153 322	137 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	290 208	283 624
Avräkningskonto förvaltare		1 584 039	981 168
Summa kortfristiga fordringar		2 068 536	1 446 982
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 639 968	1 531 473
Summa kassa och bank		1 639 968	1 531 473
Summa omsättningstillgångar		3 708 504	2 978 455
SUMMA TILLGÅNGAR		443 622 686	443 731 077

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		212 302 800	212 302 800
Upplåtelseavgift		117 647 500	117 647 500
Föreningens fond för yttre underhåll		1 960 600	980 300
Summa bundet eget kapital		331 910 900	330 930 600
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 677 495	2 780 697
Årets resultat		514 505	877 098
Summa fritt eget kapital		3 192 000	3 657 795
Summa eget kapital		335 102 900	334 588 395
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	106 199 262	106 730 031
Summa långfristiga skulder		106 199 262	106 730 031
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	540 008	544 212
Leverantörsskulder		300 367	306 097
Skatteskulder		199 600	199 600
Övriga skulder	11	69 494	47 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 211 055	1 315 665
Summa kortfristiga skulder		2 320 524	2 412 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		443 622 686	443 731 077
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
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.

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. Inventarier skrivs av med 20 % per år.

Noter

1 Hyres- och övriga intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter lokal	1 154 768	1 116 982
Hysesintäkter garage	764 148	791 974
Avgifter för driftkostnader lokaler	165 964	191 265
Avgifter för gemensamhetsanläggningen	91 363	45 081
Intäkter gästlägenhet	70 885	50 436
	2 247 128	2 195 738

2 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Kostnader för hissar	117 772	66 516
Löpande reparationer	142 793	167 831
Underhåll, övr utg	35 590	30 060
	296 155	264 407

3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel	143 814	165 243
Snöröjning/sandning	52 446	26 119
Städning Entreprenad	221 898	219 624
El	287 780	336 437
Uppvärmning	1 123 671	1 045 243
Vatten	164 628	165 367
Sophämtning	191 480	189 371
Fastighetsförsäkring	82 606	66 475
Försäkringsersättningar	-23 620	0
Kabel-TV	37 618	50 156
Förbrukningsinventarier/material	72 899	73 817
Bevakningskostnader	28 775	57 434
	2 383 995	2 395 286

4 Administrationskostnader

	2012	2011
Telefon & porto	5 778	8 581
Revisionsarvode	49 392	42 392
Arvode förvaltning	126 010	123 664
Övriga främmande tjänst	0	49 605
Föreningsavgifter	1 420	4 817
Övriga förvaltningskostnader	34 977	40 502
Datorkommunikation	3 697	4 793
Föreningsgemensamma aktiviteter	72 628	14 749
	293 902	289 103

5 Arvoden till styrelsen

	2012	2011
Styrelsearvode	90 500	55 000
Övriga löner	0	18 500
Sociala kostnader arvode	28 650	20 335
	119 150	93 835

Övriga löner avser av stämman beslutad ersättning i samband med garantibesiktningen.

6 Byggnad

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	326 768 750	326 768 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	326 768 750	326 768 750
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 529 750	-755 450
Årets avskrivningar	-793 404	-774 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 323 154	-1 529 750
Utgående balans	324 445 596	325 239 000
Taxeringsvärden byggnader	190 000 000	190 000 000
Taxeringsvärden mark	112 980 000	112 980 000
	302 980 000	302 980 000

7 Inventarier och maskiner

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	225 180	0
Inköp	0	225 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 180	225 180
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-45 036	0
Årets avskrivningar enligt plan	-45 036	-45 036
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 072	-45 036
Utgående redovisat värde	135 108	180 144

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Trygg Hansa Försäkring	61 016	70 403
Sjöstadens sopsug kv 1	25 219	22 349
UBC kv 1	32 067	34 156
Övriga förutbetalda kostnader	32 049	12 539
Upplupna räntebidrag	0	11 075
Upplupna intäkter Europark	139 857	132 802
Under utredning	0	300
	290 208	283 624

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	212 302 800	117 647 500	980 300	2 780 697	877 098
Disposition av föregående års resultat:			980 300	-103 202	-877 098
Årets resultat					514 505
Belopp vid årets utgång	212 302 800	117 647 500	1 960 600	2 677 495	514 505

10 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Stadshypotek 653589, omsdag 140630, ränta 4,14 %	36 352 500	36 537 500
Stadshypotek 741079, omsdag 130930 , ränta2,76 %	14 831 250	14 906 250
Stadshypotek 741081, omsdag 150930 , ränta 3,33 %	15 049 671	15 125 775
Stadshypotek 887080	4 150 577	4 166 294
Stadshypotek 741066, omsdag 160630, ränta 3,79%	36 355 272	36 538 424
Avgår kortfristig del	-540 008	-544 212
	106 199 262	106 730 031

Lån 887080 har satts om 2013-01-04 till en ränta på 2,61 %. I samband med det amorterades 1,0 milj kr.

11 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Moms kvartal 4	112 435	23 117
Motkonto förskottsbetald moms	-42 941	0
Innehållen personalskatt	0	13 050
Avräkning lagst soc avgifter	0	10 910
	69 494	47 077

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Fortum värme dec (2011 även nov)	186 674	228 073
Fortum el dec	30 720	26 388
Stockholm vatten dec	8 500	13 422
Övriga upplupna driftkostnader	22 988	22 609
Upplupna revisionsarvoden	28 000	21 000
Upplupna utgiftsräntor	32 594	19 012
Förskottsbetalda intäkter, exkl förskottsbetald moms	782 430	985 162
Upplupna styrelsearvoden	119 150	0
	1 211 056	1 315 666

Stockholm 2013-

Jan Martinsson

Ingemar Larsson-Swall

Bengt Johansson

Magnus Hagberg
Suppleant ersätter Fredric Liljestrand

Per Chytraeus
Suppleant ersätter Malin Collin-Lindholm

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Fredrik Åborg
Godkänd revisor