



Årsredovisning 2019



Brf Hamnkranen

Org nr 769613-9349

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Hamnkranen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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 4 juni 2018.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Sjöresan 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med totalt 118 bostadsrätter samt fyra 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 Moderna Försäkringar.

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

Fr o m 2015 t o m 2019 betalar föreningen halv fastighetsavgift, vilken för 2019 utgör 688 kr per lägenhet. Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 433 600 000 kr, varav 420 000 000 kr avser bostäder och 13 600 000 kr lokaler. Föreningen äger också 3/7 av fastigheten Sjöresan GA:1 (garaget). Föreningens del av taxeringsvärdet för denna är 8 104 715 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till och med den 31 dec 2020.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1 mars 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall ske enligt stadgarna med ett belopp motsvarande ett genomsnitt av gällande underhållsplan för föreningen. Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som indikerar ett underhållsbehov på i genomsnitt 160 tkr per år fram till år 2039.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 april 2019 haft följande sammansättning:

Thomas Andreasson	Ordförande
Bengt Johansson	Ledamot
Magnus Hagberg	Ledamot
Marianne Eriksson	Ledamot
Ingrid Rasmuson	Ledamot
Yuan Chen Qian	Suppleant
Christina Adelby	Suppleant
Bo Björklund	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

Revisorer

Fredrik Åborg Ordinarie

Valberedning

Anders Dahlsköld, sammankallande

Tuula Kareketo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Solceller

Föreningen har med hjälp av företaget Enstar installerat totalt 157 solcellspaneler på hustaken. Enligt kalkyl kommer vi att minska förbrukningen av fastighetsel med cirka 20 % per år.

Garaget administration

Från 1 juli 2019 har föreningen övertagit ansvaret för föreningens garageplatser. Detta innebär en förstärkning av vår ekonomi genom att vi inte betalar moms på hyran för föreningens medlemmar.

Inglasade balkonger

Under verksamhetsåret har två incidenter på inglasade balkonger inträffat. En noggrann säkerhetsbesiktning har genomförts och garantitiden har förlängts från fem till sex år.

Ekonomi

Under året amorterades sammanlagt 2 MSEK och föreningens skuld är nu nere på 94,9 MSEK. Den vägda genomsnittliga räntan på föreningens lån var vid årsskiftet 0,88 %. Årets resultat var 3,1 MSEK.

Sopsugsanläggningen

Fler föreningar har anslutits till vår gemensamma sopsugsanläggning. Detta innebär att föreningen har erhållit en återbetalning på 330.000 kr från Sjästadens Västra Sopsug Samfällighetsförening.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 198 (201) medlemmar. Under året har 18 medlemmar tillträtt samt 21 medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 (12) överlåtelser. Under året har en andrahandsuthyrning beviljats.

Flerårsöversikt, tkr (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 007	7 820	7 851	7 832	7 754
Resultat efter finansiella poster	-377	-595	-625	-1 109	-2 044
Avskrivningar	-3 489	-3 489	-3 458	-3 418	-3 462
Resultat exkl avskrivningar	3 112	2 894	2 827	2 309	1 439
Soliditet (%)	77,23	76,91	76,35	76,11	75,83
Lån i kr per kvm bostadsyta	9 128	9 319	9 606	9 791	9 985
Skuldränta (%)	0,91	0,87	0,96	1,66	2,52
Årsavgift kr/kvm	553	553	553	553	542
Resultat efter avskrivningar	499	255	347	605	564

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

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

Lån i kr per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Skuldränta

Föreningens totala räntekostnad dividerat med den genomsnittliga låneskulden.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	212 302 800	117 647 500	4 800 813	-4 741 703	-594 874	329 414 536
Disposition av föregående års resultat:			10 893	-605 767	594 874	0
Årets resultat					-377 005	-377 005
Belopp vid årets utgång	212 302 800	117 647 500	4 811 706	-5 347 470	-377 005	329 037 531

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 347 469
årets förlust	-377 005
	-5 724 474

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	160 000
i ny räkning överföres	-5 884 474
	-5 724 474

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

Resulträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 007 451	7 820 108
Övriga rörelseintäkter		219 653	248 191
Summa rörelseintäkter		8 227 104	8 068 299
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 336 882	-3 610 787
Övriga externa kostnader	4	-655 564	-454 933
Personalkostnader	5	-246 953	-259 040
Avskrivningar		-3 488 669	-3 488 669
Summa rörelsekostnader		-7 728 068	-7 813 429
Rörelseresultat		499 036	254 870
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 500	8 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-882 541	-858 030
Summa finansiella poster		-876 041	-849 744
Resultat efter finansiella poster		-377 005	-594 874
Årets resultat		-377 005	-594 874

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	421 950 908	424 627 225
Summa materiella anläggningstillgångar		421 950 908	424 627 225
Summa anläggningstillgångar		421 950 908	424 627 225
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 695 510	897 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	496 561	421 086
Summa kortfristiga fordringar		2 192 071	1 318 422
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 909 730	2 339 413
Summa kassa och bank		1 909 730	2 339 413
Summa omsättningstillgångar		4 101 801	3 657 835
SUMMA TILLGÅNGAR		426 052 709	428 285 060

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		329 950 300	329 950 300
Fond för yttre underhåll		4 811 706	4 800 813
Summa bundet eget kapital		334 762 006	334 751 113
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 347 469	-4 741 702
Årets resultat		-377 005	-594 874
Summa fritt eget kapital		-5 724 474	-5 336 576
Summa eget kapital		329 037 532	329 414 537
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	94 015 441	95 999 393
Summa långfristiga skulder		94 015 441	95 999 393
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	983 952	983 952
Leverantörsskulder		279 228	562 430
Skatteskulder		515 672	433 584
Övriga skulder		59 508	5 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 161 376	885 765
Summa kortfristiga skulder		2 999 736	2 871 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		426 052 709	428 285 060

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-377 005	-594 874
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 488 669	3 488 669
Förändring skatteskuld/fordran		152 490	2 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 264 154	2 896 258
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-310 784	112 012
Förändring av leverantörsskulder		-283 202	-154 792
Förändring av kortfristiga skulder		329 720	-255 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 999 888	2 597 845
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-812 352	-461 270
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-812 352	-461 270
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 983 952	-2 957 133
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 983 952	-2 957 133
Årets kassaflöde		203 584	-820 558
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 907 529	3 728 087
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 111 113	2 907 529

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10)/K2 om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier och installationer	8 år
Energisparåtgärder	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	5 752 080	5 752 080
Hyror lokaler	1 270 072	1 239 028
P-plats och garage	985 299	829 000
	8 007 451	7 820 108

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	157 213	153 364
Trädgårdsskötsel	120 603	133 047
Städkostnader	225 012	233 836
Hyra av entrémattor	14 275	11 436
Snöröjning/sandning	124 149	107 296
Serviceavtal	31 445	30 439
Hisskostnader	47 590	46 437
Besiktningkostnader	4 845	2 616
Inköp av parkeringstjänster	39 513	0
Gemensamhetsanläggning	-156 999	64 594
Reparationer	419 047	540 943
Hissreparationer	36 902	121 648
Trädgård och utemiljö	10 346	14 296
Planerat underhåll	348 448	149 107
Fastighetsel	397 099	381 658
Värme	547 689	737 455
Vatten och avlopp	212 463	208 633
Avfallshantering	238 352	211 257
Försäkringskostnader	99 734	94 706
Bredband	291 666	281 432
Förbrukningsinventarier	41 319	54 035
Förbrukningsmaterial	86 172	32 552
	3 336 883	3 610 787

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	217 047	138 617
Fastighetsavgift	81 184	78 824
Hemsida	17 653	5 979
Porto	231	530
Föreningsgemensamma kostnader	131 599	17 342
Revisionsarvode	28 750	25 858
Ekonomisk förvaltning	137 229	127 107
Bankkostnader	1 749	1 500
Konsultarvoden	1 029	31 289
Medlems-/föreningsavgifter	18 284	9 110
Övriga poster	20 809	18 177
	655 564	454 333

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	185 200	187 400
Arvode valberedning	4 000	4 000
Lön fastighetsskötare	10 000	13 334
Sociala avgifter	47 753	54 306
	246 953	259 040

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	445 010 458	444 549 188
Omklassificeringar		461 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	445 010 458	445 010 458
Ingående avskrivningar	-20 383 233	-16 894 564
Årets avskrivningar	-3 488 669	-3 488 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 871 902	-20 383 233
Utgående redovisat värde	421 138 556	424 627 225
Taxeringsvärden byggnader	220 200 000	197 000 000
Taxeringsvärden mark	213 400 000	145 376 000
	433 600 000	342 376 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	180 747	251 149
Avräkningskonto förvaltare	1 201 383	568 116
Fordringar på delägare i samfällighetsanläggningar	240 472	78 071
Övriga fordringar	72 908	0
	1 695 510	897 336

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	99 994	92 059
Ekonomisk förvaltning	34 307	33 671
Serviceavtal för hiss	17 131	16 520
Bredband	68 853	70 358
Trädgårdsskötsel	16 982	16 578
Medlemsskap, bostadsrätterna	8 070	7 920
Larmavtal	49 019	43 979
Parkeringsintäkter nov-dec	202 205	140 000
	496 561	421 085

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,94	2022-09-01	14 775 000	14 775 000
Stadshypotek	0,78	2023-06-30	35 073 208	35 256 360
Stadshypotek	1,20	2020-04-02	1 000 000	2 000 000
Stadshypotek	0,92	2021-04-30	34 180 800	34 541 600
Stadshypotek	1,09	2022-09-30	9 970 385	10 410 385
			94 999 393	96 983 345

Kortfristig del av långfristig skuld	983 952	983 952
--------------------------------------	---------	---------

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att klassificera dessa som långfristiga, eftersom föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	34 762	33 922
Revision	28 000	28 000
Förutbetalda avgifter och hyror	889 032	645 413
Fastighetsel	39 685	50 955
Fjärrvärme	68 808	104 275
Avfallskostnader	6 183	5 705
Städning	17 965	17 495
Trädgårdsskötsel	12 176	0
Serviceavtal	14 535	0
Vatten och avlopp	35 200	0
Övriga upplupna driftkostnader	15 030	0
	1 161 376	885 765

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	111 455 000	111 455 000
	111 455 000	111 455 000

Stockholm den _____ 2020

Thomas Andreasson
Ordförande

Magnus Hagberg

Bengt Johansson

Marianne Eriksson

Ingrid Rasmuson

Min revisionsberättelse har lämnats den _____ 2020

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor