

Årsredovisning
för
Brf Hamnkranen

769613-9349

Räkenskapsåret

2015

Årsrapport
PS JA
A MH
02

Styrelsen för Brf Hamnkranen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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 21 augusti 2015. Beslut om stadgeändringar är gjorda senare under 2015, men de var inte vid årsskiftet registrerade hos Bolagsverket.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Sjöresan 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med totalt 118 bostadsrätter samt fem 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 Trygg-Hansa. I försäkringen ingår också ett skydd för bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägg.

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

Föreningen var t o m år 2014 befriad från fastighetsavgift eftersom föreningen är relativt nybildad. Fr o m 2015 t o m 2019 betalar föreningen halv avgift, vilken för 2015 utgör 621 kr per lägenhet. Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler med 1 % av taxeringsvärdet.

PS
A
Amie
KFF
TFF

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet 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.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2016-12-31.

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 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 21 april 2015 haft följande sammansättning:

Paul Lindholm	Ledamot, ordförande
Thomas Andreasson	Ledamot
Bengt Johansson	Ledamot
Magnus Hagberg	Ledamot
Annie Fornelius	Ledamot
Yuan Chen Qian	Suppleant
Mårten Hellgren	Suppleant
Marianne Eriksson	Suppleant
Bo Björklund	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Fredrik Åborg

Ordinarie

Handwritten signatures:
A large signature, possibly "Aure".
P.S.
RH
A
A

Valberedning

Anders Dahlsköld, sammankallande
Malin Collin

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 199 (203) medlemmar. Under året har 13 (18) överlåtelser skett. Under året har 4 medlemmar beviljats andrahandsuthyrning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeändringar

Under året hölls två stycken extra föreningsstämmor för att ändra stadgarna. Ändringarna avsåg dels att föreningen kan ta ut en avgift för andrahandsuthyrning, dels ändra grund för avsättning till fonden för yttre underhåll. Denna skall i fortsättningen baseras på ett genomsnittligt belopp av den totala underhållsplanen.

Avgiftsfria månader

Med hänsyn till det förmånliga ränteläget kunde styrelsen besluta om två avgiftsfria månader under november och december.

Omsättning av lån och amortering.

Under året har två av föreningens lån omsatts om totalt 29 MSEK. Åtgärderna har inneburit en kraftig sänkning av föreningens räntekostnader. Dessa lån löper nu på tre år med en ränta på 0,7%. Styrelsen beslutade att fr om sep 2015 införa en höjd amorteringsplan till 1 MSEK per år. Föreningens sammanlagda lån är för närvarande ca 103 MSEK.

Förändring av likvida medel, (tkr)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	5 639	6 202
Hyror och övriga intäkter	2 295	2 283
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-6 496	- 6 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 438	1 523
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	91	-147
Årets amorteringar	-742	-563
Investeringar	0	0
Förändring likvida medel	787	813
Likvida medel vid årets början	3 898	3 085
Likvida medel vid årets slut	4 685	3 898

Anders Dahlsköld
Malin Collin
P.O. FA

Flerårsöversikt, tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	7 754	8 295	8 827	8 222	8 211
Resultat efter finansiella poster	-2 044	-1 947	631	515	873
Avskrivningar	-3 462	-3 463	-906	-838	-819
Resultat exkl avskrivningar	1 439	1 525	1 537	1 353	1 692
Soliditet %	75,83	75,84	75,83	75,54	75,40
Lån i kr per kvm bostadsyta	9 985	10 056	10 110	10 256	10 308
Skuldränta (%)	2,52	3,16	3,64	3,68	3,46
Årsavgift kr/kvm	542	596	650	596	596

Kommentarer till Flerårsöversikten

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

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

Soliditet %

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Lån i kr per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta i föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta %

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta i föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 064 826
årets förlust	-2 044 227
	-3 109 053

behandlas så att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes

160 000

av fonden för yttre underhåll ianspråkats

-206 146

i ny räkning överföres

-3 062 907

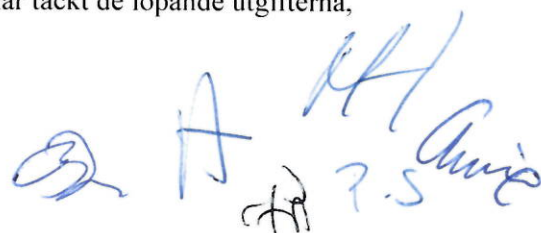
-3 109 053

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

Amis
P.J
BR A KH FN

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 754 142	8 294 801
Övriga rörelseintäkter		146 155	158 011
Summa rörelseintäkter		7 900 297	8 452 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 156 196	-2 952 225
Övriga externa kostnader	3	-549 560	-546 983
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	4	-168 028	-150 401
Avskrivningar	5, 6	-3 462 171	-3 463 143
Summa rörelsekostnader		-7 335 955	-7 112 752
Rörelseresultat		564 342	1 340 060
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 497	32 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 629 066	-3 319 660
Summa finansiella poster		-2 608 569	-3 287 280
Resultat efter finansiella poster		-2 044 227	-1 947 220
Årets resultat		-2 044 227	-1 947 220

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till rak avskrivningsplan. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna för byggnaden ökat från 813 537 kr 2013 till 3 371 167 kr från och med 2014. Följden av detta blir att föreningen redovisar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna, vilket är grundläggande för en sund ekonomi i föreningen.



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	432 122 808	435 540 591
Inventarier	6	0	44 388
Summa materiella anläggningstillgångar		432 122 808	435 584 979
Summa anläggningstillgångar		432 122 808	435 584 979
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 275 932	1 627 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	408 321	350 874
Summa kortfristiga fordringar		2 684 253	1 978 220
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 660 863	2 578 813
Summa kassa och bank		2 660 863	2 578 813
Summa omsättningstillgångar		5 345 116	4 557 033
SUMMA TILLGÅNGAR		437 467 924	440 142 012

Amis P.S
JA
A AH

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		329 950 300	329 950 300
Fond för yttre underhåll		4 901 500	3 921 200
Summa bundet eget kapital		334 851 800	333 871 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 064 826	1 862 694
Årets resultat		-2 044 227	-1 947 220
Summa fritt eget kapital		-3 109 053	-84 526
Summa eget kapital		331 742 747	333 786 974
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	102 896 822	104 003 044
Summa långfristiga skulder		102 896 822	104 003 044
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 015 248	651 352
Leverantörsskulder		322 168	200 271
Skatteskulder		354 078	280 800
Övriga skulder		38 419	89 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 098 442	1 129 678
Summa kortfristiga skulder		2 828 355	2 351 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		437 467 924	440 142 012
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		111 455 000	111 455 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

JA P.S.
BH A KH
Anip

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 - 8 år

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter	5 639 350	6 201 848
Hyror lokaler	1 270 824	1 268 416
P-plats och garage	843 968	824 537
	7 754 142	8 294 801

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	135 781	132 143
Trädgårdsskötsel	32 393	22 591
Städning	185 370	179 397
Hyra av entrémattor	17 769	21 035
Snöröjning/sandning	22 636	10 593
Hisskostnader	46 060	43 153
Bevakn.kostn utryckning/jour	0	11 691
Övriga serviceavtal	23 924	0
Gemensamhetsanläggning	227 089	145 480
Radonmätning	0	13 961
Reparationer	217 250	248 067
Hissreparationer	84 609	159 337
Trädgård och utemiljö	0	31 090
Planerat underhåll	206 146	29 158
El	138 222	161 246
Värme	1 005 248	1 028 266
Vatten och avlopp	173 964	167 517
Avfallshantering	192 757	179 189
Försäkringskostnader	137 064	91 023

P.S
BA AH AH
Amig

Självrisker	8 800	8 900
Ersättningar till hyresgäst/medlem	0	9 924
Bredband	241 878	238 291
Förbrukningsinventarier	36 530	3 289
Förbrukningsmaterial	22 708	16 886
	3 156 198	2 952 227

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetskatt	140 400	140 400
Fastighetsavgift	73 278	0
Datorkommunikation	26 667	32 107
Porto	9 265	5 886
Föreningsgemensamma kostnader	17 195	106 059
Revisionsarvode	30 858	19 858
Ekonomisk förvaltning	159 578	144 744
Bankkostnader	4 550	3 500
Konsultarvoden	26 586	55 715
Juridisk konsultation	24 725	0
Övriga poster	36 459	38 715
	549 561	546 984

Not 4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2015	2014
Styrelsearvode	129 501	106 800
Arvode till valberedning	4 000	4 000
Övriga arvoden	0	4 858
Sociala avgifter	34 527	31 109
Övriga personalkostnader	0	3 634
	168 028	150 401

Amis
BR A KH P.S

Not 5 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	442 141 681	442 141 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	442 141 681	442 141 681
Ingående avskrivningar	-6 601 090	-3 183 307
Årets avskrivningar	-3 417 783	-3 417 783
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 018 873	-6 601 090
Utgående redovisat värde	432 122 808	435 540 591
Taxeringsvärden byggnader	199 400 000	199 400 000
Taxeringsvärden mark	111 640 000	111 640 000
	311 040 000	311 040 000

Not 6 Inventarier

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	225 180	225 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 180	225 180
Ingående avskrivningar	-180 792	-135 432
Årets avskrivningar	-44 388	-45 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-225 180	-180 792
Utgående redovisat värde	0	44 388

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	160 524	183 255
Fordring på delägare i gemensamhetsanläggningar	90 986	123 370
Avräkningskonto förvaltare	2 024 422	1 320 721
	2 275 932	1 627 346

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AH" and "P.S."

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	120 211	113 021
Ekonomisk förvaltning	35 580	41 400
Serviceavtal för hiss	15 387	14 917
Bredband	70 358	39 715
Entrémattor	3 625	5 259
Sopsug	26 404	
Gargageintäkter nov - dec	136 756	136 560
	408 321	350 872

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	212 302 800	117 647 500	3 921 200	1 862 694	-1 947 220
Disposition av föregående års resultat:			980 300	-2 927 520	1 947 220
Årets resultat					-2 044 227
Belopp vid årets utgång	212 302 800	117 647 500	4 901 500	-1 064 826	-2 044 227

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek, 969156,	1,05	2016-03-03	3 067 069	3 098 365
Stadshypotek, 110626	0,7	2018-09-01	14 775 000	
Stadshypotek, 741066	3,79	2016-06-30	35 805 816	35 988 968
Swedbank, 2854047533	1,38	2015-08-26		14 775 000
Nordea, 47006	1,85	2017-05-17	35 533 800	35 894 600
Stadshypotek, 109650	0,71	2018-09-30	14 730 385	14 897 463
Avgår lån kortfristig del			-1 015 248	-651 352
			102 896 822	104 003 044

Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år från balansdagen: 4 060 992 kr
Förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen: 98 835 830 kr

Å
A KH Amix
B2 P.5

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	2 706	20 295
Upplupna styrelsearvoden	62 500	0
Ber arvode för revision extern	30 000	27 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	16 097	0
Förutbetalda avgifter och hyror	826 028	875 026
Fortum värme december	140 616	155 473
Fortum el december	13 434	20 121
Stockholm vatten, beräknad december		10 000
Övriga upplupna driftkostnader	7 061	21 763
	1 098 442	1 129 678

Stockholm

2016-02-14



Stensland
Paul Lindholm
Ordförande



Thomas Andreasson



Magnus Hagberg



Bengt Johansson



Annie Fornelius

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 mars 2016



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hamnkranen

Org.nr 769613-9349

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnkranen för räkenskapsåret 2015.

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 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 2015-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hamnkranen för räkenskapsåret 2015.

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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

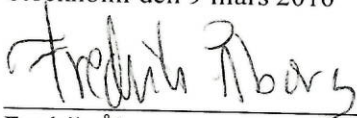
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 mars 2016



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor