

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hamninloppet



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hamninloppet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Danvikstrand. Föreningens andel är 65 procent. Samfälligheten förvaltar markytor, gång- och körvägar, brygganläggning, garage samt spillvattenledning med pumpstation.

Styrelsen

Gunnar Karl Joel Hallert	Ordförande
Göran Jan-Erik Johansson	Ledamot
Yvonne Gunhild Jungstedt	Ledamot
Tommy Gunnar Karlsson	Ledamot
Dan Hasse Kling	Ledamot

Maini Anja Riitta Ek	Suppleant
Gustav Eric Caspar Frisell	Suppleant
Sven Lennart Oliwer Schmidt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maini Anja Riitta Ek, Gustav Eric Caspar Frisell, Tommy Gunnar Karlsson och Sven Lennart Oliwer Schmidt.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Davidsson

Ordinarie Extern

BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Agneta Bodin

Farzad Borumand

Simone Ek

Gunnel Nordström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sicklaön 37:55	2004	Nacka
Sicklaön 37:56	2004	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2004 - 2005 och består av 3 flerbostadshus.

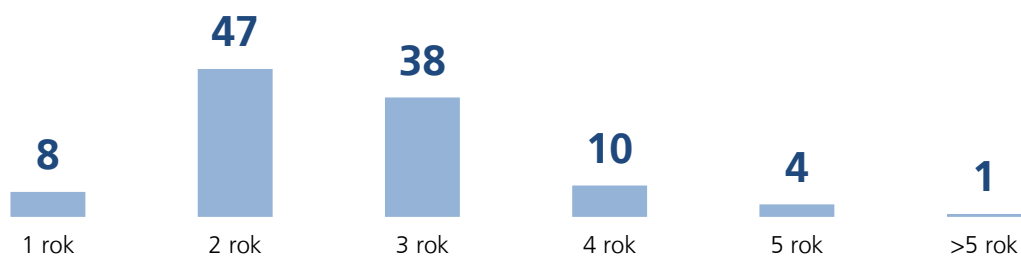
Fastigheternas värdeår är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 484 m², varav 9 812 m² utgör lägenhetsyta och 2 672 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 108 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Samlingslokal	Föreningen har en samlingslokal, Sjösalen, på ca 100 kvm. I anslutning till denna finns ett fullt utrustat kök. Lokalen tar 50 personer. Den är möblerad med bord, ca 40 stolar och en soffgrupp. Utanför lokalen finns en stor terrass. Samlingslokalen har inbringat 12.600 kr under 2017. Bokning av lokalen sker på föreningens hemsida www.hamninloppet.se .
Gästlägenhet	Föreningen har en gästlägenhet med en yta på ca 32 kvm med två sängar och en bäddsoffa. Lägenheten kan hyras upp till sex nätter i följd. Uthyrning av gästlägenheten har under 2017 inbringat 37 300 kr. Bokning görs via föreningens hemsida.
Gym och bastu	Gym med omklädningsrum för damer och herrar och en mellanliggande gemensam bastu. Gymmet är utrustat med träningsredskap för allmän styrketräning. Gym och bastu är fritt att använda för alla medlemmar.
Garage	Föreningen har 91 garageplatser och 3 MC platser. Plats finns även för 8 kajaker. Föreningen har även 30 däckförvaringsplatser.
Snickartrum	Snickartrummet är avsett för mindre snickeriarbeten, skidvallning etc. I rummet finns en hyvelbänk och en arbetsbänk. Snickartrummet är fritt att använda för alla medlemmar. Bokning görs på föreningens hemsida.
Takterrasser	På hus 3 och 4 finns takterrasser med en fantastisk utsikt över Stockholms inlopp. På hus 4 är dessutom terrassen fint iordningsställd med högt golv och sittmöbler m.m. Under fasadrenoveringsperioden nyttjas terrasserna delvis som upplagsplats för medlemmars balkong ägodelar.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades Kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stabilisering stödmur	2017	Utmed gångvägen längs vattnet finns en stödmur av sten som inte var stabil. Den har förstärkts med sprängstensmassor. Vissa träd som riskerade att falla har fällts.
Byte tvättstugeutrustning hus 3/4	2017	
Byte av trapphusbelysning	2016	Byte till ledbelysning
Driftoptimering	2015 - 2016	Injustering av fjärrvärmeanläggning och övriga åtgärder för att minska taxebundna kostnader
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av värmeåtervinning	2017/2018	Hus 5 2017-2018
Infosystem	2018	Ett info och bokningssystem mm planeras att införas
Sopmaskin	2018	För att få mindre damm i garaget och som bl a sätter sig i ventilationsfiltren övervägs att upphandla en sopmaskin för garaget.
Värmesystemet	2018	Ett avgasnings- och reningssystem för radiatorvattnet planeras för 2018
OVK	2018	Obligatorisk ventilationskontroll
Fasadrenovering	2018	Garantiarbeten av JM 2018 - 2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Nordstaden Stockholm AB
Städning	Colliander Fix It AB
Teknisk förvaltning	Nordstaden Stockholm AB
Underhållsplan	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Värdar

Föreningen har värdar för Sjösalen, gymmet och Sjösalen. Det finns ett system med husvärdar för varje hus, vilkas uppgift är att sköta om växter vid entréer, terrass hus 4 och vid övriga grönytor samt vara förmedlande länk gentemot styrelsen vad gäller ordnings- och trivselsfrågor.

Pubkvällar

Pub Maritime har bjudit in till sex välbesökta pubkvällar, tre under våren och tre under hösten. Därutöver arrangerades en kräftskiva den 26 aug. Värskapet för pubkvällarna har alternerat mellan våra hus.

Välkomstmöten

Styrelsen har under året kontinuerligt träffat nya medlemmar för att hälsa dem välkomna samt att informera om föreningen och om styrelsens roll och arbete.

Städdagar

Två städdagar, den 22 april och den 21 oktober, har genomförts då medlemmarna tillsammans har medverkat till att göra områdena runt våra hus trivsamt. Det regelbundna underhållet av våra grönytor har på ett förtjänstfullt sätt utförts av några medlemmar.

Garagestädning

Garagestädning genomfördes den 19 april.

Nyhetsbladet

Åtta utgåvor av "Hamninloppet informerar" har utkommit. Informationsbladet är en kanal för styrelsen att informera medlemmarna om beslut, förändringar och ge annan relevant information. Informationsbladet sätts upp på anslagstavlor, finns tillgänglig på hemsida samt distribueras med e-post till alla medlemmar.

Hemsidan

www.hamninloppet.se är en viktig informationskanal, där alla aktuella händelser redovisas. Alla viktiga dokument finns samlade på vår hemsida. Här kan man boka tid i föreningens gemensamma lokaler, Sjösalen, gästlägenheten och snickarlokalen.

Omslagsbilden

Årets omslagsbild är på sedvanligt förtjänstfullt sätt fotograferat av Agneta Bodin.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2017 amorterat 1 000 000 kr på låneskulden och minst samma kommer att gälla för 2018. Låneskulden uppgår efter amorteringen till 79 750 000 vid årsskiftet.

Vi har fyra lån varav ett omsattes under 2017 från Nordea till SHB och med en räntesats på 1,19% och storleken är 23 750 000 kr med en amortering på 250 000 kr/kvartal. Ändringen av långivare gjordes efter ett anbudsförfarande och där SHB var mest gynnsamt för oss.

De övriga är

SEB på 20 000 000 kr med en ränta på 2,97%. Detta lån omsätts nov 2018,
Nordea på 18 000 000 kr med en ränta på 0,9% och omsätts nov 2019,
SEB på 18 000 000 kr med en ränta på 1,76% och omsätts juni 2020.

Ytterligare amortering kan göras under 2018 när SEB lånet omsätts och beroende på den ekonomiska situationen.

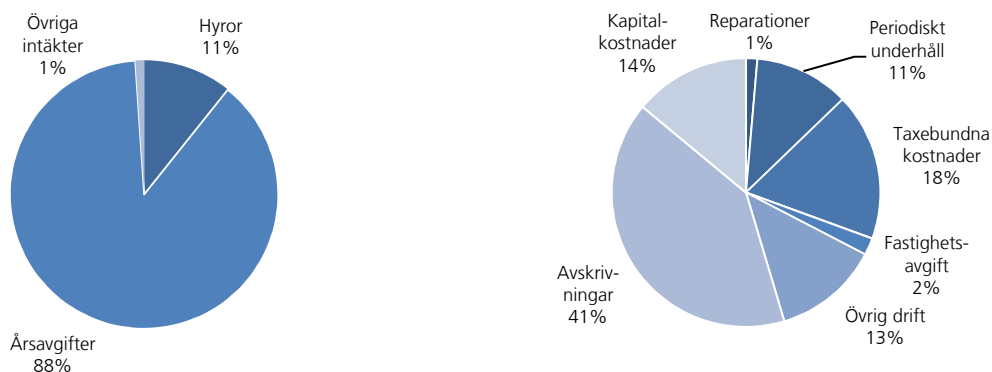
Vi övergick 2014 till linjär avskrivning vilket medför att årsredovisningen visar minusresultat. Den statliga bokföringsnämnden, BFN, har fastslagit att bostadsrättsföreningar inte får använda sig av progressiva avskrivningar, vilket varit fallet tom 2013, och inneburit att avskrivningar har börjat med lägre belopp som ökar med tiden.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 325 429	3 441 308
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 580 323	7 555 432
Finansiella intäkter	-174	400
Minskning kortfristiga fordringar	0	42 273
Ökning av kortfristiga skulder	0	160 377
	7 580 149	7 758 482
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 164 054	3 662 008
Finansiella kostnader	1 286 486	1 212 354
Ökning av materiella anläggningstillgångar	317 538	0
Ökning av kortfristiga fordringar	588	0
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	3 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	11 034	0
	6 779 699	7 874 362
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 125 879	3 325 429
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	800 450	-115 879

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

JM

Fasadrenoveringsarbetet har startat för hus 3 under hösten. Det har hållits ett antal möten mellan JM och dess entreprenör Metrolit och styrelsen för att överenskomma om hur rutinerna skall vara med information, syn av lägenheterna, påverkan under arbetet mm.

Ett informationsmöte hölls under oktober för alla medlemmar i hus 3. Därefter har veckovisa infoblad distribuerats till medlemmarna.

Arbetet kommer att starta med full intensitet under januari 2018 med ställningsbyggnaden och arbetena i sin helhet för hus 3 beräknas vara avslarade under hösten 2018. Arbetet med hus 4 startar därefter.

Entreprenörens bodar för personalen har placerats vid gamla ångbåtskurvan.

Värmeåtervinningsanläggning hus 5

Under året har en värmeåtervinningsanläggning upphandlats för hus 5. Efter sedvanlig anbudutvärdering av de 3 anbudena valdes airCano för installationen. En ny ventilationstrumma för ett av de övre garagen har samtidigt installerats för bättre upptorkning vid fuktig väderlek. Anläggningen suger ut energin i frånluften från lägenheterna och värmer upp tilluften.

Den relativt stora investeringen beräknas vara återbetald efter ca 5 år och direkt ge en lägre energikostnad.

Utvärderingen av effektiviteten verkar så här långt lovande.

Fortum

Diskussioner har förts med Fortum under hösten för att reducera värmekostnaderna. Det finns en del intressanta utvecklingsmöjligheter att kunna distribuera värmen mer effektivt och sålunda reducera värmekostnaderna.

Avtal

Under hösten upphandlades ett nytt avtal 2018 för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning. Nordstaden fick nytt förtroende efter förhandlingar och som minskade kostnaderna något för oss.

Värmeanläggningen

För att förbättra cirkulationen i radiatorerna och minska korrosionen i systemet avses en renings och avgasanläggning installeras i husen under 2018. Offerter har erhållits och utvärdering pågår när detta skrivs.

P-platser och tillfartsvägar

Nya rutiner har införts för de få p-platser och tillfartsvägar föreningen har utomhus. Kontrollavgifter kan påföras de fordon som inte följer de regler som föreningen har upprättat. Resultatet har blivit avsevärt bättre tillgänglighet till p-platserna samt att obehörig parkering har minskat radikalt.

Fortsättning Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övrigt

En ny diskmaskin har installerats i Sjösalen. Maskinen är avsevärt mer effektiv och snabb än den tidigare. Det har under hösten diskuterats ett nytt informations- och bokningssystem för fastigheterna. Systemen skulle underlätta informationsspridningen samt förenkla bokningen av tvättstugor mm. Diskussionerna fortsätter för att finna det system som skulle passa oss bäst. Elladdstolpar för bilar är aktuellt. Vi har sökt om bidrag för installationen men har ännu inga besked från myndigheterna när detta skrivs. Besiktning av lägenheterna i hus 3 har skett under hösten inför kommande fasadrenovering. Besiktning av lägenheterna av hus 5 har även skett inför de sprängningar och kommande bygge som Danvikshem har beslutat om.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 108 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 165
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 164

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	682	682	682	682
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 128	8 230	8 535	8 765
Elkostnad/m ² totalyta	23	22	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	72	78	77	66
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	25	30	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	97	98	209
Soliditet (%)	81	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 599	-1 031	-803	-2 607
Nettoomsättning (tkr)	7 571	7 548	7 560	7 557

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 812 m² bostäder och 2 672 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	100 377 805	0	0	100 377 805
Upplåtelseavgifter	234 939 000	0	0	234 939 000
Fond för yttre underhåll	2 927 006	500 000	-243 824	2 670 830
S:a bundet eget kapital	338 243 811	500 000	-243 824	337 987 635
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-117 590	-500 000	-787 346	1 169 756
Årets resultat	-1 598 908	-1 598 908	1 031 170	-1 031 170
S:a ansamlad förlust	-1 716 498	-2 098 908	243 824	138 586
S:a eget kapital	336 527 313	-1 598 908	0	338 126 221

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 598 908
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	382 410
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
summa balanserat resultat	-1 716 498

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 716 498
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 570 754	7 547 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 569	7 800
Summa rörelseintäkter		7 580 323	7 555 432
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 652 183	-3 237 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 607	-306 781
Personalkostnader	Not 6	-166 265	-117 997
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 728 517	-3 712 640
Summa rörelsekostnader		-7 892 571	-7 374 648
RÖRELSERESULTAT		-312 248	180 784
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-174	400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 286 486	-1 212 354
Summa finansiella poster		-1 286 660	-1 211 954
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 598 908	-1 031 170
ÅRETS RESULTAT		-1 598 908	-1 031 170

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	413 035 288	416 747 928
Maskiner och inventarier Not 9	301 661	0
Summa materiella anläggningstillgångar	413 336 949	416 747 928
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	413 336 949	416 747 928
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	4 185 129	3 384 092
Summa kortfristiga fordringar	4 185 129	3 384 092
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	48	48
Summa kassa och bank	48	48
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 185 178	3 384 140
SUMMA TILLGÅNGAR	417 522 127	420 132 068

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		335 316 805	335 316 805
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 927 006	2 670 830
Summa bundet eget kapital		338 243 811	337 987 635
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-117 590	1 169 756
Årets resultat		-1 598 908	-1 031 170
Summa fritt eget kapital		-1 716 498	138 586
SUMMA EGET KAPITAL		336 527 313	338 126 221
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	58 750 000	78 750 000
Summa långfristiga skulder		58 750 000	78 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		198 242	341 481
Skatteskulder		84 167	126 542
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	962 405	787 824
Summa kortfristiga skulder		22 244 813	3 255 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		417 522 127	420 132 068

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	10 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	6 688 704	6 688 704
Hyror lokaler	500	500
Hyror garage	807 732	800 775
Hyror båtplats	4 000	5 000
Gemensamhetslokal	12 600	23 400
Parkering	10 050	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 052	1 845
Gästlägenhet	37 300	27 600
Öresutjämning	-184	-192
	7 570 754	7 547 632

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	9 569	7 800
	9 569	7 800

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	115 314	133 002
	Fastighetsskötsel beställning	4 839	27 818
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	85 087
	Städning entreprenad	147 000	147 000
	Städning enligt beställning	15 530	10 000
	Mattvätt/Hyrmattor	26 509	26 340
	Hissbesiktning	5 448	3 258
	Gemensamma utrymmen	19 429	61 194
	Garage	0	56 161
	Gård	8 121	6 074
	Serviceavtal	51 044	49 479
	Förbrukningsmateriel	11 627	25 431
	Störningsjour och larm	0	4 288
	Brandskydd	7 506	3 831
	Fordon	0	664
		412 366	639 626
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 088
	Lokaler	0	1 000
	Gemensamma utrymmen	11 768	0
	Tvättstuga	8 596	20 298
	Sophantering/återvinning	5 212	0
	Bastu/pool	0	19 367
	Entré/trapphus	33 247	9 767
	Lås	21 595	4 173
	VVS	4 253	11 651
	Värmeanläggning/undercentral	1 860	0
	Ventilation	14 119	135 419
	Elinstallationer	14 491	3 222
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 162	8 195
	Garage/parkering	1 950	11 603
	Skador/klotter/skadegörelse	0	500
		120 253	230 283
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	32 500
	VVS	0	41 250
	Ventilation	1 043 750	0
	Elinstallationer	0	170 074
		1 043 750	243 824
	Taxebundna kostnader		
	El	292 493	278 422
	Värme	900 267	968 306
	Vatten	289 980	317 014
	Sophämtning/renhållning	143 395	114 455
	Grovsopor	9 750	0
		1 635 885	1 678 197
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 702	66 702
	Samfällighetsavgift	161 304	166 544
	Kabel-TV	21 062	26 270
		249 068	259 516
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	190 860	185 784
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 542 183	3 237 230

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 759	287
	Tele- och datakommunikation	29 864	19 612
	Juridiska åtgärder	38 344	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 375	21 875
	Föreningskostnader	31 026	20 249
	Styrelseomkostnader	12 616	4 106
	Fritids- och trivselkostnader	13 520	4 196
	Förvaltningsarvode	149 776	145 779
	Administration	19 954	19 057
	Korttidsinventarier	4 495	26 880
	Konsultarvode	13 907	37 221
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 520	7 520
		345 607	306 781

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	125 000	100 000
	Löner	1 990	2 989
	Kostnadsersättningar	0	78
	Sociala kostnader	39 275	14 930
		166 265	117 997

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	3 712 640	3 712 640
	Maskiner	15 877	0
		3 728 517	3 712 640

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	431 615 000	431 615 000
	Utgående anskaffningsvärde	431 615 000	431 615 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 867 072	-11 154 432
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 712 640	-3 712 640
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 579 712	-14 867 072
	Planenligt restvärde vid årets slut	413 035 288	416 747 928
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	86 323 000	86 323 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	145 884 000	145 884 000
	Taxeringsvärde mark	63 000 000	63 000 000
		208 884 000	208 884 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	204 000 000	204 000 000
	Lokaler	4 884 000	4 884 000
		208 884 000	208 884 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	211 185	211 185
	Nyanskaffningar	317 538	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	528 723	211 185
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-211 185	-211 185
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 877	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-227 062	-211 185
	Redovisat restvärde vid årets slut	301 661	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	59 299	58 711
	Klientmedel hos SBC	4 125 830	3 325 381
		4 185 129	3 384 092

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 670 830	2 334 762
	Reservering enligt stadgar	500 000	500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-243 824	-163 932
	Vid årets slut	2 927 006	2 670 830

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	2,970 %	20 000 000	20 000 000	2018-11-28
	SEB	1,760 %	18 000 000	18 000 000	2020-06-28
	Nordea	0,900 %	18 000 000	18 000 000	2019-11-13
	Nordea	0,000 %	0	24 750 000	
	Handelsbanken	1,190 %	23 750 000	0	2021-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		79 750 000	80 750 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 000 000	-2 000 000	
			58 750 000	78 750 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 750 000 kronor.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	96 349 000	96 349 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	125 000	100 000
	Sociala avgifter	39 275	20 577
	Ränta	43 462	27 129
	Avgifter och hyror	644 668	640 118
	Ventilation	110 000	0
		962 405	787 824

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasadrenoveringen fortsätter och färdigställs för hus 3 under året och påbörjas under senhösten 2018 för hus 4.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) bedöms att genomföras under april 2018. Avgasare och filter kommer att installerats för värmeledningssystemet under februari 2018. Detta kommer att medföra mindre korrosion och bättre cirkulation i radiatorsystemet.

En bättre och förfinad styrning av värmesystemet övervägs under året.

Troligen kommer laddstolpar för elbilar att installeras under 2018 under förutsättning att statliga bidrag erhålls.

Ett nytt informationssystem som bl a möjliggör bokning av tvättstugan mm planeras att installeras under 2018 samt internetuppkoppling.

Styrelsens underskrifter

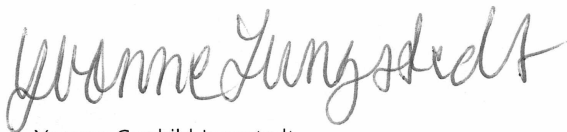
NACKA den 6/3 2018



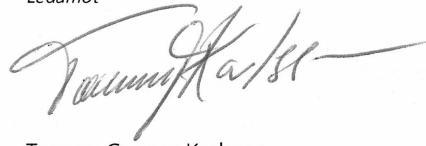
Gunnar Karl Joel Hallert
Ledamot



Göran Jan-Erik Johansson
Ledamot



Yvonne Gunhild Jungstedt
Ledamot



Tommy Gunnar Karlsson
Ledamot



Dan Hasse Kling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/3 2018



Erik Davidsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hamninloppet org.nr. 769609-5616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamninloppet för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hamninloppet för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 mars 2018



Erik Davidsson

BoRevision AB