

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hamnen i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 2020.

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 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, under nyttjanderätt för obegränsad tid, att förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt att i övrigt främja medlemmarnas ekonomiska intressen och skall i sin verksamhet verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Kjell Sivert	Vice ordförande	
Magnus Sillén	Ordförande	Avgick 2020-03-25
Synnöve Cehlinder	Kassör	
Marie Kjellberg	Sekreterare	
Kurdo Baksi	Ledamot	
Torbjörn Grahn	Ledamot	
Simon Lundström	Ledamot	
David Sillén	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
Jan-Erik Jidesten	Ordinarie Intern	
Åke Hallin	Suppleant Intern	

Valberedning

Ingrid Bergman	
Katrin Dagergren	
Lisa Svärd Norbäck	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-10-23, 42 lägenheter var representerade.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hamnen 14	2008	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via NordEuropa Insurance design.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättslägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

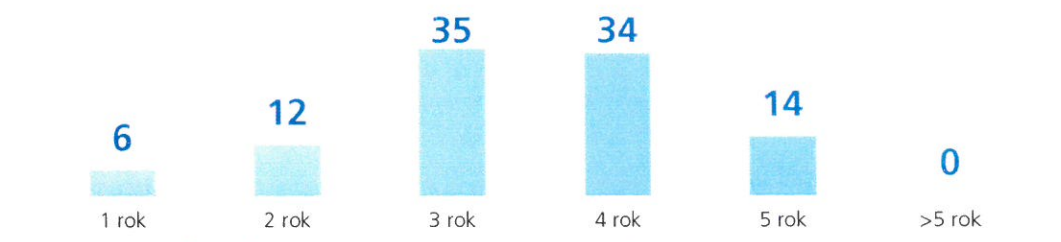
Fastigheten bebyggdes 2008 - 2009 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2009.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 982 m², varav 8 444 m² utgör lägenhetsyta och 1 538 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 101 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ny sand + sandlåda	2020
Justering hisslinor	2020
Kompletterande stamspolning	2019

Planerat underhåll	År	Kommentar
Lek och idrottsutrustning	2021	varje år
Luftbehandlingsystem, planteringsytor	2021	
Markbeläggning, grus och träbeläggningar, ytor av sten, tegel, betongplattor, asfalt	2024	
Avloppsvattensystem och värmesystem i byggnad, belysningsystem	2024	
Yttertak, skärmtak o d, fasader, fönster, fönsterdörrar	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tekniskt	CEMI AB
Trappstädning	CEMI AB
Serviceavtal Vikport	ADP Alldoor Portar AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Parkeringsövervakning	EuroPark
Hissbesiktning	Hissbesiktning Sverige AB
Tjänsteavtal IMD	Infométric AB
Hissunderhåll	ITK AB
Revision	KPMG AB
Övervakning av UC	KTC Control AB
Domännamn	Loopia AB
Webbhotell	Membro AB
Elenergi	Nordic Green Energy AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Källsortering/Återvinning	Ragn-Sells AB
Likviditetskonto	SBAB
Fastighetslån	Stadshypotek AB 55557
Fastighetslån	Stadshypotek AB 55558
Fastighetslån	Stadshypotek AB 210605
Fastighetslån	Stadshypotek AB 280611
Fastighetslån	Stadshypotek AB 280612
Fiberanslutning och fastighetsnät	Stockholms Stadsnät AB
Vatten och Avfall	Sundbyberg Avfall och Vatten AB
Avfallshantering	Sundbyberg Avfall och Vatten AB
Snöröjning och Halkbekämpning	Svensk Markservice AB
Elnät	Vattenfall Kundservice AB
Trädgårdsskötsel	Oscars Jordnära Tjänster

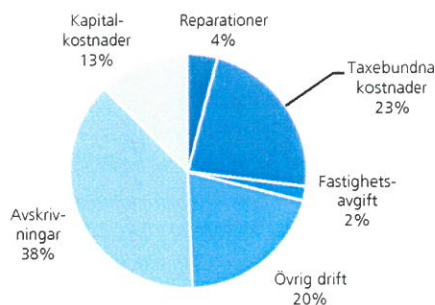
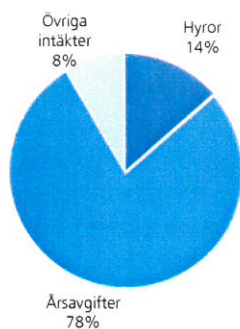
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	778 698	824 091
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 247 793	6 269 440
Finansiella intäkter	-474	11 163
Minskning långa fordringar	50 500	0
Minskning kortfristiga fordringar	1 127 365	387 370
Minskning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	146 267
	7 425 184	6 814 240
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 505 979	3 928 352
Finansiella kostnader	858 416	1 114 282
Ökning av materiella anläggningstillgångar	190 997	128 000
Ökning av långfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	1 672 250	1 689 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 070 335	0
	7 297 977	6 859 634
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	905 905	778 698
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	127 206	-45 394

*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 1 429 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.

Handwritten signature

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För verksamhetsåret 2019/2020 redovisar föreningen ett resultat på – 840 tkr (-1 479 tkr föregående år). I resultatet ingår avskrivningar med 2 723 tkr och exkluderar man dem blir resultatet 1 883 tkr (1 238 tkr föregående år). Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet, vilken är tillräcklig för den löpande verksamheten och för att kunna göra avsättningar för framtida underhåll.

Styrelsen beslöt efter fastställd budget för 2020/21 att hålla boendeavgiften oförändrad under kommande verksamhetsår. Ekonomin är fortsatt stabil och räntekostnaderna förväntas fortsätta minska något. Föreningen har under det gångna året amorterat ca 1,7 Mkr.

Föreningen har fyra större bundna banklån på totalt ca 71,5 Mkr. Under verksamhetsåret har två större lån satts om till en lägre ränta. Nästa förändring sker i juni 2021 och vi förväntar oss bättre villkor även för detta lån.

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under året genomfört reparationer för 289 tkr. Åtgärder enligt underhållsplanen uppgår till 25 tkr.

- Kompletterande stamspolning 9 tkr
- Ny sandlåda + sand 9 tkr
- Hisslinor 7 tkr

Det planerade underhållet, vilket syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar, finns med i underhållsplanen. Denna plan är senast uppdaterad 2017-12-06 och ska uppdateras under verksamhetsåret 2020/21. Med de åtgärder som finns inlagda i underhållsplanen och med den fondbehållning som finns enligt årsredovisningen rekommenderas en fortsatt avsättning till underhållsfonden på 972 tkr/år.

Planerat underhåll för verksamhetsåret 2020/21 är 278 tkr.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden enligt UH-plan totalt till ca 4 500 tkr

Information till medlemmarna har i huvudsak lämnats via föreningens hemsida, brfhamnen.nu i form av ett månatligt nyhetsbrev och notiser i samband med mer akuta händelser.

Föreningen har bytt leverantör för avtalen om trädgårdsskötsel och ekonomisk förvaltning samt omförhandlat avtalet för städning.

Den 7 september firade föreningen 10-års-jubileum och ett stort antal medlemmar deltog i firandet med mat och dryck i anslutning till vår föreningslokal.

Uthyrningslägenheten har under året varit uthyrd vid 39 tillfällen.

Trots pandemin genomfördes en gemensam städning av gården i maj.

Vårt traditionella luciafirande i lokalen var som vanligt välbesökt och innehöll förutom glögg och en liten buffé även ett uppskattat quiz.

Tyvärr blev vi tvungna att ställa in den planerade pubaftonen i april på grund av situationen med pandemin. Pandemin har också medfört att styrelsens samtliga sammanträden från och med april och framåt har skett digitalt på webben.

Under året har styrelsen också sagt upp garage/parkeringsavtalen för de medlemmar som haft fler än en garage/parkeringsplats, för att möjliggöra för fler medlemmar att få tillgång till en plats. Vi kommer på detta sätt att markant kunna minska den kö till platser som funnits de senaste åren. Avtalen för de medlemmar med fler än en garageplats upphör den 31 december 2020. Parkeringsplats utomhus reglerades på samma sätt per den 30 juni.

Styrelsen har i enlighet med beslut på extrastämman den 27 maj 2019 med juridisk hjälp gått vidare för att utkräva ansvar av Riksbyggen för reparationen av vägen mellan Hamngatan 31 och 33. Ärendet avslutades dock i april då vi i enighet med våra jurister bedömde att en fortsatt rättslig process mot Riksbyggen med en mycket oviss utgångskulle medföra en risk för ytterligare kostnader för föreningen. De juridiska kostnaderna för detta har belastat årets resultat med drygt 126 tkr. Diskussionerna med Sundbybergs kommunala bostadsbolag Förvaltaren fortsätter dock med avsikten att hitta en lösning som reducerar risken för ytterligare kostnader för nya skador på vägen.

I enlighet med stämmobeslut på årsstämman 2018 har installation av ladd stolpar fullföljts och sedan april finns nu tjugo tillgängliga garageplatser för elbilar. Kostnaden för detta blev 190 tkr, väl inom den ram på 250 tkr som beslutades på årsstämman 2018. Installationen skrivs av under de kommande 10 åren. Förberedelser för ytterligare 20 ladd platser är förberedda. Investeringen i ladd stolpar förväntas påverka förutsättningarna för framtida försäljningar av lägenheter i en positiv riktning.

Högsta Förvaltningsdomstolen beslutade i december 2019 att moms ska läggas på intern debitering av hushållsel. Styrelsen beslutade dock att även fortsatt ta ut samma avgift för hushållselen av medlemmarna trots att föreningen inte längre kan intäkts-föra hela avgiften.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

(tkr)	Budget	Prognos
	2020/2021	2021/2022
Intäkter	6 185	6 178
Rörelsekostnader	-3 689	-3 501
Rörelseresultat	2 496	2 677
Räntekostnader	-650	-655
Resultat från operativ verksamhet	1 846	2 022
Avskrivningar	-2 742	-2 742
Resultat efter avskrivningar	-896	-720

W KCA

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 101 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 164
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 167

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	580	580	580	580
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 476	8 674	8 873	9 073
Elkostnad/m ² totalyta	73	69	69	74
Värmekostnad/m ² totalyta	41	50	47	43
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	15	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	112	128	156
Soliditet (%)	79	79	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-840	-1 479	-1 196	-1 039
Nettoomsättning (tkr)	6 218	6 269	6 254	6 615

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 444 m² bostäder och 1 538 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	280 420 000	0	0	280 420 000
Fond för yttre underhåll	4 693 540	972 000	0	3 721 540
S:a bundet eget kapital	285 113 540	972 000	0	284 141 540
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 373 977	-972 000	-1 479 228	-2 922 749
Årets resultat	-840 051	-840 051	1 479 228	-1 479 228
S:a ansamlad förlust	-6 214 028	-1 812 051	0	-4 401 977
S:a eget kapital	278 899 512	-840 051	0	279 739 563

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-840 051
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 401 977
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-972 000
summa balanserat resultat	-6 214 028

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

24 791
-6 189 237

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



Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 218 064	6 246 365
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 730	23 075
Summa rörelseintäkter		6 247 793	6 269 440
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 969 039	-3 546 589
Övriga externa kostnader	Not 5	-404 179	-217 782
Personalkostnader	Not 6	-132 760	-163 980
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 722 975	-2 717 198
Summa rörelsekostnader		-6 228 954	-6 645 550
RÖLSERESULTAT		18 839	-376 109
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-474	11 163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-858 416	-1 114 282
Summa finansiella poster		-858 890	-1 103 119
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-840 051	-1 479 228
ÅRETS RESULTAT		-840 051	-1 479 228



Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-06-30	2019-06-30	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	350 399 388	352 929 566
Inventarier	Not 9	15 900	17 700
Summa materiella anläggningstillgångar	350 415 288	352 947 266	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	0	50 500	
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	50 500	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	350 415 288	352 997 766	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	3 592	465	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	934 848	1 163 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	256 737	252 403
Summa kortfristiga fordringar	1 195 177	1 416 637	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	0	778 698	
Summa kassa och bank	0	778 698	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 195 177	2 195 335	
SUMMA TILLGÅNGAR	351 610 465	355 193 101	



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		280 420 000	280 420 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 693 540	3 721 540
Summa bundet eget kapital		285 113 540	284 141 540
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 373 977	-2 922 749
Årets resultat		-840 051	-1 479 228
Summa fritt eget kapital		-6 214 028	-4 401 977
SUMMA EGET KAPITAL		278 899 512	279 739 563
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	70 574 000	71 557 250
Summa långfristiga skulder		70 574 000	71 557 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 000 000	1 689 000
Leverantörsskulder		167 110	255 991
Skatteskulder		88 767	4 363
Övriga skulder		73 621	56 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	807 455	1 890 296
Summa kortfristiga skulder		2 136 953	3 896 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		351 610 465	355 193 101

h *ki*

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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 anspråktagande 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	2019-2020	2018-2019
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	15 år	15 år
Markanläggning	Fullt avskriven	5 år
Inventarier	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	4 898 203	4 889 965
Hyror garage moms	0	583 200
Hyror parkering	42 000	48 900
Hyror garage	809 500	241 200
Elintäkter	457 781	473 197
Elintäkter moms	343	0
Elintäkter laddstolpe	2 425	0
Överlåtelse	0	5 763
Pantsättning	0	4 145
Gästlägenhet	7 800	0
Öresutjämning	11	-5
	6 218 064	6 246 365

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019-2020	2018-2019
Försäkringsersättning	20 260	0
Övriga intäkter	9 470	23 075
	29 730	23 075

Handwritten signature

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	150 646	147 023
	Fastighetskötsel beställning	7 906	1 916
	Fastighetskötsel gård entreprenad	170 515	194 534
	Fastighetskötsel gård beställning	0	48 498
	Snöröjning/sandning	7 057	57 973
	Städning entreprenad	144 846	145 227
	Städning enligt beställning	10 488	9 988
	Mattvätt/Hyrmattor	24 600	0
	Hissbesiktning	14 563	6 184
	Gemensamma utrymmen	176	0
	Garage	0	12 960
	Gård	1 403	0
	Serviceavtal	37 959	23 514
	Förbrukningsmateriel	12 474	7 204
	Störningsjour och larm	3 314	0
	Brandskydd	383	0
		586 329	655 020
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	75 589	622 484
	Hyreslägenheter	8 202	0
	Lokaler	0	15 278
	Gemensamma utrymmen	1 025	679
	Entré/trapphus	16 036	7 025
	Lås	18 298	11 209
	VVS	2 425	0
	Värmeanläggning/undercentral	11 059	0
	Ventilation	12 270	0
	Elinstallationer	0	2 744
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	556	0
	Hiss	88 130	87 201
	Huskropp utvändigt	211	12 135
	Fasad	21 740	0
	Mark/gård/utemiljö	0	35 926
	Garage/parkering	0	5 805
	Övrigt	33 554	0
		289 095	800 486
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	606
	VVS	8 612	0
	Hiss	7 260	0
	Huskropp utvändigt	0	99 062
	Fasad	0	12 938
	Mark/gård/utemiljö	8 919	0
	Garage/parkering	0	10 814
		24 791	123 420
	Taxebundna kostnader		
	El	732 285	686 255
	Värme	404 543	498 236
	Vatten	231 197	222 335
	Sophämtning/renhållning	208 513	179 407
		1 576 538	1 586 233
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 258	85 092
	Kabel-TV	178 737	180 420
	Bredband	24 333	0
		281 328	265 512

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	210 959	115 918
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 969 039	3 546 589

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Representation	19 615	5 525
	Representation ej avdragsgill	16 408	0
	Tele- och datakommunikation	159	11 415
	Juridiska åtgärder	182 196	0
	Inkassering avgift/hyra	450	655
	Revisionsarvode extern revisor	626	22 500
	Föreningskostnader	513	7 410
	Fritids- och trivselkostnader	2 315	0
	Studieverksamhet	2 488	0
	Förvaltningsarvode	119 932	126 732
	Förvaltningsarvodena övriga	14 519	5 238
	Administration	20 224	11 063
	Konsultarvode	14 748	8 630
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 550	0
	Ej avdragsgilla kostnader	0	-2 937
	Övriga driftskostnader	2 438	21 552
		404 179	217 782

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	124 647	124 250
	Löner	-10 000	200
	Sociala kostnader	18 113	29 072
	Övriga personalkostnader	0	10 458
		132 760	163 980

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	2 713 842	2 713 842
	Förbättringar	7 333	3 056
	Inventarier	1 800	300
		2 722 975	2 717 198

h *Ki*

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-06-30	2019-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	370 078 866	370 078 866
	Nyanskaffningar	190 997	0
	Utgående anskaffningsvärde	370 269 863	370 078 866
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 149 300	-14 432 102
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 721 175	-2 717 198
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 870 475	-17 149 300
	Planenligt restvärde vid årets slut	350 399 388	352 929 566
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	54 300 000	54 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	154 600 000	154 600 000
	Taxeringsvärde mark	94 000 000	94 000 000
		248 600 000	248 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	243 000 000	243 000 000
	Lokaler	5 600 000	5 600 000
		248 600 000	248 600 000

Not 9	INVENTARIER	2020-06-30	2019-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 000	18 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 000	18 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-300	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 800	-300
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 100	-300
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 900	17 700

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-06-30	2019-06-30
	Kundfordringar	0	1 059 632
	Skattekonto	28 943	112 776
	Klientmedel hos SBC	905 905	0
	OBS konto	0	-8 639
		934 848	1 163 769



Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-06-30	2019-06-30
	Försäkring	80 226	70 964
	Kabel-TV	28 640	0
	Upplupna ränteintäkter	0	530
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 871	180 909
		256 737	252 403

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-2020- 12-31	2018-2019- 12-31
	Vid årets början	3 721 540	2 872 960
	Reservering enligt stadgar	972 000	972 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	-123 420
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	4 693 540	3 721 540

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-06-30	Belopp 2020-06-30	Belopp 2019-06-30	Villkors- ändringsdag
	Stadshypotek 55557	1,330 %	20 000 000	20 000 000	2022-10-30
	Stadshypotek 55558	1,000 %	1 199 750	1 199 750	2020-07-30
	Stadshypotek 210605	0,750 %	24 374 250	25 546 500	2024-09-30
	Stadshypotek 280611	0,660 %	13 000 000	0	2021-06-01
	Stadshypotek 280612	0,820 %	13 000 000	0	2023-06-01
	Stadshypotek 849993		0	26 000 000	Avslutat
	Stadshypotek 158737		0	500 000	Avslutat
	Summa skulder till kreditinstitut		71 574 000	73 246 250	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-1 689 000	
			70 574 000	71 557 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 574 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-06-30	2019-06-30
	Fastighetsinteckningar	86 580 000	86 580 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-06-30	2019-06-30
---------------	---	-------------------	-------------------

Extern revisor	25 000	30 000
Arvoden	120 000	170 000
Sociala avgifter	37 700	0
Ränta	55 300	0
Avgifter och hyror	569 455	1 554 176
Övriga upplupna kostnader	0	136 120
	807 455	1 890 296

Handwritten signature

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 21 / 9 2020




Kjell Sivert
Vice ordförande



Synnöve Cehlinder
Kassör



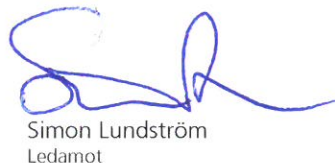
Marie Kjellberg
Sekreterare



Kurdo Baksi
Ledamot

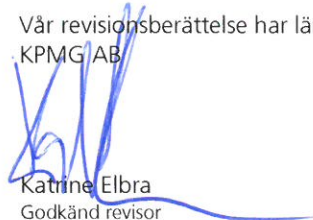


Torbjörn Grahn
Ledamot



Simon Lundström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 9 2020
KPMG/AB



Katrine Elbra
Godkänd revisor



Jan-Erik Jidesten
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hamnen i Sundbyberg, org. nr 716419-6086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hamnen i Sundbyberg för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utlyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 misstag. 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hamnen i Sundbyberg för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förtlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

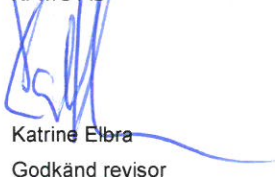
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

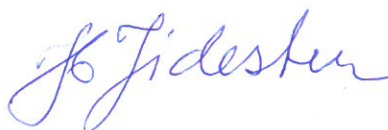
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 september 2020

KPMG AB



Katrine Elbra
Godkänd revisor



Jan-Erik Jidesten
Förtroendevald revisor