

Årsredovisning

för

Brf Sjöhamnen

769627-8337

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Sjöhamnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen innehar fastigheten Göteborg Majorna 164:4 med adress Banehagsgatan 14, 16, 18 i Göteborg.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-24, den ekonomiska planen 2015-03-09 och stadgarna 2018-11-19. Alla registreringar gjordes hos Bolagsverket.

Från och med 2016 är föreningen en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Fakta om föreningens fastighet

Fastigheten uppfördes 2014-2015 med inflyttning 2015-10-15.

Föreningen övertog fastigheten 2016-05-23 från KB Majorna 720.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens area är 1 696 kvm på friköpt tomt. Bostädernas area är 2 262 kvm. Dessutom finns 21 parkeringsplatser i garaget, 2 parkeringsplatser utanför garaget samt förråd för samtliga lägenheter innanför garaget.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättsförsäkring ingår.

Föreningen har avtal avseende bredband och TV med ComHem. Bredband 100/100 Mbit ingår i avgiften.

Lägenheter och lokaler

Antalet lägenheter är 34 st fördelade på:

- 3 st 1 rum och kök
- 10 st 2 rum och kök
- 19 st 3 rum och kök
- 1 st 3-4 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök.

Under året har 9 lägenheter överlåtits och 3 lägenheter är uthyrda i andra hand.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Amortering

Föreningen amorterade 180 000 kr under året.

Information efter styrelsemöte

På medlemmarnas önskemål har den löpande informationen från styrelsen givits efter varje styrelsemöte.

Rutinbeskrivningar och årscykel

För att underlätta kommande styrelsearbete håller styrelsen på att sammanställa ett dokument med metodbeskrivningar om hur saker kan göras. Styrelsen har även upprättat en årscykel, som beskriver när saker skall göras.

Laddenheter

Med ekonomiskt bidrag från Klimatklivet har laddenheter installerats på samtliga parkeringsplatser i garaget. Syftet har varit att ge möjlighet att kunna ladda antingen en elbil eller en laddhybridbil. Samtidigt innebär installationen att värdet på fastigheten höjs och medlemmarna får därmed bättre betalt vid försäljning.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen var vid årets ingång 52 st. Under året har 15 medlemmar lämnat föreningen och 18 har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen 55 medlemmar.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Opalen FastighetsFörvaltning Aktiebolag, org.nr. 556259-5123.

Fastighetsskötsel: Fastighetsskötarna Lars Gunnar & Tony Aktiebolag, org.nr. 556643-6829. Byttes under året ut till Optimal Fastighetservice AB, org.nr. 556946-5783.

Revisor har varit Peter Vall, Mazars.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Daniel Schelin	Ordförande
Rolf Cullberg	Kassör
Ingrid Blume	Sekreterare
Nina Knutsson	Ledamot
Peter Bergstrand	Ledamot
Jonas Trollvik	Suppleant

Peter Bergstrand har inte kunnat delta i arbetet av privata skäl.

Rolf Cullberg trädde på egen begäran ur styrelsen den 4 december.

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Styrelsens arbete arvoderas med totalt 2 prisbasbelopp. Arvodet fördelas inom styrelsen i förhållande till roll och arbetsinsatser.

Föreningsstämmor

Föreningen har under året haft en ordinarie föreningsstämma (2019-05-06).

Föreningen ekonomi

Föreningen har en god ekonomi. Belåningsgraden uppgår till 9 878 kronor/kvm.
Någon avgiftshöjning är inte planerad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 619	1 616	1 491	1 605
Resultat efter finansiella poster	-768	-649	-510	-125
Soliditet (%)	75	75	75	75

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 931 100	174 834	-1 817 710	-648 747	69 639 477
Disposition av föregående års resultat:		79 170	-727 917	648 747	0
Årets resultat				-767 713	-767 713
Belopp vid årets utgång	71 931 100	254 004	-2 545 627	-767 713	68 871 764

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 545 627
årets förlust	-767 713
	-3 313 340
behandlas så att avsättning till yttre fond	238 824
i ny räkning överföres	-3 552 164
	-3 313 340

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 618 511	1 615 827
Övriga rörelseintäkter		77 896	45 733
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 696 407	1 661 560
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-826 622	-815 253
Reparation och underhåll		-386 980	-204 187
Övriga externa kostnader		-186 020	-247 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-759 856	-730 481
Summa rörelsekostnader		-2 159 478	-1 997 567
Rörelseresultat		-463 071	-336 007
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 642	-312 951
Summa finansiella poster		-304 642	-312 740
Resultat efter finansiella poster		-767 713	-648 747
Resultat före skatt		-767 713	-648 747
Årets resultat		-767 713	-648 747

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	90 985 033	91 715 514
Anslutningsavgifter	5	264 375	0
Summa materiella anläggningstillgångar		91 249 408	91 715 514
Summa anläggningstillgångar		91 249 408	91 715 514
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		637	637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	52 794	45 812
Summa kortfristiga fordringar		53 431	46 449
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		332 264	862 391
Summa kassa och bank		332 264	862 391
Summa omsättningstillgångar		385 695	908 840
SUMMA TILLGÅNGAR		91 635 103	92 624 354

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 931 100	71 931 100
Fond för yttre underhåll		254 004	174 834
Summa bundet eget kapital		72 185 104	72 105 934
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 545 627	-1 817 710
Årets resultat		-767 713	-648 747
Summa fritt eget kapital		-3 313 340	-2 466 457
Summa eget kapital		68 871 764	69 639 477
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	22 345 000	22 525 000
Summa långfristiga skulder		22 345 000	22 525 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		98 613	57 110
Skatteskulder		16 080	0
Övriga skulder		70 313	127 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	233 333	275 267
Summa kortfristiga skulder		418 339	459 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 635 103	92 624 354

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Anslutningsavgifter	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	1 352 111	1 355 427
Hyror	266 400	260 400
	1 618 511	1 615 827

Not 3 Direkta fastighetskostnader

	2019	2018
El	88 018	81 091
Fjärrvärme	149 844	165 538
Vatten	61 486	50 589
Fastighetsskötsel och städning	155 590	105 296
Renhållning och snöröjning	91 534	95 207
Kabel-TV och bredband	77 600	79 806
Försäkring	29 913	27 884
Förvaltningsarvode	92 400	90 352
Övriga arvoden	44 438	86 871
Övriga kostnader	19 719	32 619
Fastighetsskatt	16 080	0
	826 622	815 253

Not 4 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	94 059 141	94 059 141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 059 141	94 059 141
Ingående avskrivningar	-2 343 627	-1 613 146
Årets avskrivningar	-730 481	-730 481
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 074 108	-2 343 627
Utgående redovisat värde	90 985 033	91 715 514

Not 5 Anslutningsavgifter

Laddstolpar i garage

	2019	2018
Inköp	293 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 750	0
Årets avskrivningar	-29 375	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 375	0
Utgående redovisat värde	264 375	0

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar	24 325	21 805
ComHem AB kabel-TV	19 438	19 067
AT Installation	4 001	0
Bostadsrätterna	5 030	4 940
	52 794	45 812

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,89	2020-09-30	6 908 000	7 088 000
Stadshypotek	1,12	2021-09-30	7 718 000	7 718 000
Stadshypotek	0,82	2024-10-30	7 719 000	7 719 000
			22 345 000	22 525 000

Slutbetalningsdag för lånen är detsamma som ränteändring.

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	23 155 000	23 155 000
	23 155 000	23 155 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	49 605	60 672
Förutbetalda avgifter och hyror	132 393	124 024
Övriga upplupna kostnader	51 335	90 571
	233 333	275 267

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett.

Göteborg den 31 / 3 2020



Daniel Schelin



Ingrid Blume



Nina Knutsson



Jonas Trollvik

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2020



Peter Vall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöhamnen
Org. nr 769627-8337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöhamnen för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 revisionsssed 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 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 misstag, 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. 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjöhamnen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Sjöhamnen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg 2020-04-07



Peter Vall
Auktoriserad revisor