

Årsredovisning för
Brf Hamnhus 1 i Norrtälje
769632-4438

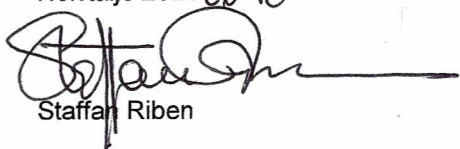
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Hamnhus 1 i Norrtälje intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2021-06-10. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Norrtälje 2021-06-10



Staffan Riben

Förvaltningsberättelse

Årsredovisning upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Hamnhus i Norrtälje 1, org.nr. 769632-4438, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning, samt att upplåta lokaler med hyresrätt.

Bostadsrättsföreningen bildades 2016. I slutet av detta år övertog föreningen ägandet till fastigheten Ångkvarnen 1 i hamnområdet i Norrtälje. På fastigheten uppfördes under åren 2016-2018 ett bostadshus med namnet Hamnhus 1. Detta var det första nya bostadshuset som byggdes i Norrtälje Hamn, som är under utveckling till ett modernt bostadsområde längs Norrtäljeviken.

Hamnhus 1 är beläget vid Hamnpromenaden, mellan Sjötullstorget och Ångbåtsgatan, i omedelbar anslutning till Norrtäljes gamla stadscentrum.

Ytterligare upplysningar om fastigheten finns nedan. Mer information om fastigheten och föreningen finns på föreningens hemsida www.brffhamnhus1.se

Styrelsen och dess arbete

Under den första delen av året bestod föreningens styrelse av:

Åsa Dahlström, ordförande (vald på två år)
Kjell Hansson
Staffan Riben (vald på två år)
Ninni Thunberg
Monica Wickström
Tomas Hällgren, suppleant
Robert Öström, suppleant

Vid den ordinarie föreningsstämman 2020-06-16 fick styrelsen följande sammansättning:

Åsa Dahlström, ordförande
Kjell Hansson (vald på två år)
Monica Lalander (vald på ett år)
Staffan Riben
Nathalie Sandelin (vald på ett år)
Robert Öström (tidigare suppleant, vald som ordinarie ledamot på ett år)
Ninni Thunberg (vald som suppleant på ett år)

I juli månad flyttade ordföranden Åsa Dahlström och lämnade därmed föreningen. Kjell Hansson utsågs av styrelsen till ny ordförande, medan styrelsens sammansättning i övrigt har förblivit oförändrad.

Föreningens revisor är revisionsbolaget Grant Thornton, med auktoriserade revisorn Carl Niring som huvudansvarig.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

Mötesformerna har anpassats till de råd som gäller under den pågående pandemin. Sedan april månad har styrelsemöten hållits digitalt, med ledamöterna deltagande från sina hem. Den ordinarie

Handwritten notes:
KJ
NR
RD
L

föreningsstämman sköts upp till juni månad, då den hölls utomhus på fastighetens innergård. Medlemmarna deltog, spridda på innergården eller från sina balkonger mot gården. En extra stämma hölls i oktober i Kulturskolan, med 28 närvarande medlemmar i utspridd sittning i den stora lokalen. Munskydd och handsprit tillhandahölls.

Vid en extra föreningsstämma 2020-03-05 beslutades att inglasning av balkonger på Hamnhus 1 inte ska genomföras. Vindskydd av glas på balkongerna kan dock sättas upp enligt anvisningar som styrelsen utarbetat.

En energideklaration har upprättats för huset genom Energi & Miljö Roslagen. Huset har fått energiklass C, vilket innebär att huset har en energianvändning som uppfyller kraven på ett nybyggt hus.

En sittgrupp har inköpts för användning av medlemmarna på innergården.

Brunfärgat vatten konstaterades under året i tvättstugan i garageplanet och i den lokal på gatuplanet som är uthyrd till Magnusson Mäkleri. Genom att temporärt installera ett filter konstaterades att missfärgningen härrör från inkommande vatten. Kommunen har vidtagit åtgärder för att avhjälpa detta.

I augusti genomfördes två-års besiktning av huset. Medlemmarna hade i förväg fått anmäla konstaterade brister. De anmälda bristerna, och de som hade konstaterats i gemensamma utrymmen och utvändigt, åtgärdades under hösten av byggnadsentreprenören Cobab.

En kvarstående brist gäller under- och ytbehandling av ekpartierna vid portar och fönster, som inte har genomförts på ett tillfredsställande sätt. Enligt garantibesiktningen behöver dessa arbeten göras om. Cobab förväntas återkomma med en plan för åtgärderna.

Vid en extra föreningsstämma 2020-10-01 beslutades att föreningen ska teckna gruppabonnemang med Telia för bredband och TV via fibernät för alla lägenheter. Detta kommer att medföra ett tillägg till månadsavgiften. Detta tillägg är dock betydligt lägre än kostnaden för motsvarande tjänster som tecknas individuellt av medlemmarna.

En underhållsplan för fastigheten har utarbetats med hjälp av byggkonsulterna Bylero. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år, och kan fortlöpande uppdateras efter hand som verkligt slitage och underhållsbehov kan konstateras. Planen förutser måttliga underhållskostnader under de första fem åren, därefter successivt stegrade kostnader för utvändigt och invändigt underhåll, utbyte av utrustning för hissarna med mera.

För att möjliggöra laddning av laddbara bilar i garaget har matarledningar och kopplingsdosor för anslutning av laddboxar vid samtliga garageplatser installerats. Sex laddboxar har t.v. inköpts, för vilka statligt bidrag kommer att erhållas. Intresserade medlemmar kan anmäla intresse för installation av laddbox. Vid behov anskaffas ytterligare laddboxar. När laddbox tas i drift debiteras berörd medlem en månadsavgift plus kostnaden för elförbrukningen.

Styrelsen har följt upp kommunens arbete med att driftsätta sopsuganläggningen, och informerat medlemmarna om den försening som har inträffat. Anläggningen väntas bli tagen i drift under 2021.

Medlemmar

Föreningen har f.n. 107 medlemmar, vilka innehar husets 68 bostadsrätter. Två av dessa medlemmar är aktiebolag, övriga är enskilda. Många bostadsrätter innehas gemensamt av två medlemmar.

Tre lägenheter var vid utgången av året uthyrda i andra hand, varav två till nära familjemedlemmar till innehavarna.

Under året har 12 bostadsrätter överlåts till nya innehavare.

SM NS ML PD BH

Finansiering och försäkring

Föreningen har tre lån, alla i Danske Bank, vid utgången av året uppgående till sammanlagt 97 842 000 kr. Lånevillkoren i sammanfattning framgår av not 12. Vid omplaceringen av ett av de tre lånen ökades de sammanlagda amorteringarna från 500 tkr till 800 tkr/år.

Föreningen har under året övergått till att teckna fullvärdesförsäkring på fördelaktiga villkor genom ett gruppavtal, förmedlat av organisationen Bostadsrätterna, där föreningen är medlem, och försäkringsmäklarna Söderberg & Partners. Försäkringsgivare är Folksam. Försäkringen innefattar inte bostadsrättstillägg. Styrelsen har uppmanat bostadsrättsinnehavarna att teckna ett sådant tillägg till hemförsäkringen.

Information om fastigheten

Hamnhus 1 uppfördes under åren 2016 - 2018.

Föreningen är ägare till fastigheten (Ångkvarnen 1 i Norrtälje). Tomten har en yta på 2 400 kvm.

Byggnaden innehåller 68 lägenheter med en sammanlagd boyta på 5 818 kvm och kommersiella lokaler med en yta på 453 kvm.

Alla lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheternas fördelning på storlek framgår av följande sammanställning:

Antal rum	Yta kvm	Antal lgh
5 r o k	128	1
4 r o k	122 – 81	17
3 r o k	95 – 77	36
2 r o k	79 – 48	14

En lokal är uthyrd till restaurang Den Gyllene Råven. Hyresavtalet löper till 2026-05-31. Under andra kvartalet gav föreningen restaurangen en hyresrabatt, i linje med det statliga stödprogrammet med anledning av pandemin. Hälften av hyresrabatten bekostades genom det statliga stödet.

Ytterligare en lokal är uthyrd till Magnusson Mäkleri. Hyresavtalet löper till 2023-09-30.

För bägge avtalen gäller nio månaders uppsägningstid och automatisk, 3-årig förlängning vid utebliven uppsägning.

I husets källarplan finns garage med 44 parkeringsplatser. Alla är uthyrda till medlemmar, för flertalet med en hyra av 1 000 kr/månad. Föreningen har en kölista för parkeringsplatser som kan bli lediga.

Föreningen anlitar Roslagens Energi- & Driftteknik AB (Redab), för teknisk och ekonomisk förvaltning av fastigheten.

Ekonomisk utveckling

I följande flerårsöversikt visas sammanfattande finansiell information för år 2020 jämfört med utfallet för åren 2019 och 2018. Under 2018 pågick fortfarande uppförandet av Hamnhus 1, varför skillnaderna mellan åren är avsevärd, både vad gäller intäkter och kostnader.

EH

SVI
NS
ML
RO

h

<i>Tabell 2 – Flerårsöversikt</i>			
	2020	2019	2018
1. Rörelsens intäkter, tkr	4 716	4 307	1 016
2. Rörelsens kostnader, tkr	-1 676	-1 565	-784
3. Avskrivningar, tkr	-3 432	-3 432	-
4. Räntor, tkr	-1 407	-1 387	-574
5. Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 766	-2 077	-334
6. Kassaflöde från den löpande verksamheten, tkr	1 665	1 355	-334
7. Balansomslutning, tkr	350 230	355 527	397 329
8. Soliditet, %	71,5	70,9	52,8
9. Taxeringsvärde, tkr	125 870	125 870	-
10. ... varav byggnad, tkr	101 800	101 800	
11. Skuldränta, %	1,4	1,3	0,3
12. Banklån/kvm bostadsrättsyta, kr	16 817	16 916	17 002
13. Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	78	78	-
14. Genomsnittlig årsavgift, kr/kvm	592	592	592
15. Reservering underhållsfond, tkr	-252	-252	-

För definitioner av vissa nyckeltal, se not Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringen av det egna kapitalet framgår av följande tabell.

<i>Tabell 3 – Förändring av eget kapital (kr)</i>					
	Medlems- insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Arsresultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	254 625 000		-415 105	- 2 077 474	252 132 421
Disposition av föregående års resultat		251 740	-2 329 214	2 077 474	
Årets resultat				-1 765 863	-1 765 863
Vid årets slut	254 625 000	251 740	-2 744 319	-1 765 863	250 366 558

Utblick mot kommande år

Styrelsen har gjort ett scenario för kassaflödet under de närmaste 15 åren, med antaganden om utvecklingen av intäkter och driftkostnader. I detta scenario ingår också underhållskostnader enligt den nya underhållsplanen. Eftersom huset är nybyggt och av god kvalitet förväntas dessa kostnader vara måttliga under den närmaste femårsperioden. Andra viktiga antaganden gäller räntekostnaderna på föreningens banklån, som antas sakta stiga till en nivå av ca 3 %. Detta antagande är givetvis



 ELL MS SRI
 RD ML

h

osäkert.

Enligt denna framskrivning kan föreningen emotse positivt kassaflöde, efter räntor och amorteringar under de närmaste fem åren. Under den därpå följande tioårsperioden kan vi förutse en markant stegring av underhållskostnaderna, för att upprätthålla god kvalitet på huset och installationerna.

För att redan nu rusta föreningen för ökade kostnader längre fram, och undvika kraftiga avgiftshöjningar senare, har styrelsen beslutat att årsavgifterna, som varit oförändrade sedan 2018, höjs med 5 % fr.o.m. 2021. Styrelsen bedömer att avgifterna ska kunna hållas på denna nivå under de närmaste åren.

Den höjda årsavgiften kommer att bidra till överskott i kassaflödet under de närmaste åren. Styrelsen är inställd på att utnyttja överskotten för att öka takten i amortering av våra lån. Ett första steg togs i samband med omplaceringen av ett av föreningens tre lån per 2020-09-30. Amortering avtalades på det nya lånet med 300 tkr/år, så att amorteringstakten f.n. är 800 tkr/år. Ytterligare ett steg kan tas när ännu ett lån ska omförhandlas per 2021-09-30. Genom amorteringarna bygger föreningen en buffert för framtida större underhållskostnader och motverkar stegrade räntekostnader. Amortering innebär ett sparande för föreningen, som ökar fastighetens nettovärde och därmed också påverkar värdet av bostadsrätterna positivt.

Följande tabell visar en förenklad analys av kassaflödet för året, före ändringar i rörelsekapital. (För en fullständig kassaflödesanalys se sid. 9). Som jämförelse visas motsvarande tal från budget för 2021.

<i>Tabell 4 – förenklad kassaflöde 2020 – budget 2021, tkr</i>		
	<i>2020</i>	<i>Budget 2021</i>
Rörelsens intäkter	4 749	5 105
Rörelsens kostnader (före avskrivningar)	-1 676	-1 901
Räntor	-1 407	-1 420
Amortering	-575	-800
Kassaflöde efter amortering	1 091	984

Förslag till behandling av föreningens förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-2 744 319
årets förlust	<u>-1 765 863</u>
Totalt	-4 510 182
Styrelsen föreslår	
avsättning till yttre reparationsfond	251 740
balanseras i ny räkning	<u>-4 761 922</u>
Summa	-4 510 182

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

tt

*SP
N
M
P*

h

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 716 398	4 232 174
Övriga rörelseintäkter		32 616	75 000
		<u>4 749 014</u>	<u>4 307 174</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-25 800	-32 865
Driftkostnader	4	-211 223	-283 732
Skatt och försäkring	5	-145 124	-101 358
Taxebundna kostnader	6	-949 058	-871 208
Övriga kostnader	7	-113 047	-45 684
Förvaltningskostnader	8	-143 757	-132 463
Personalkostnader	9	-88 168	-98 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 431 988	-3 432 027
Rörelseresultat		<u>-359 151</u>	<u>-690 331</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 406 712	-1 387 143
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 765 863</u>	<u>-2 077 474</u>
Resultat före skatt		<u>-1 765 863</u>	<u>-2 077 474</u>
Årets resultat		<u>-1 765 863</u>	<u>-2 077 474</u>

KH
 82i
 NS
 MK
 RD

h

Balansräkning


<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	346 602 985	350 034 973
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	190 000	-
		<u>346 792 985</u>	<u>350 034 973</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>346 792 985</u>	<u>350 034 973</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		805 176	4 127 129
Övriga fordringar		88 631	146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 109	75 679
		<u>912 916</u>	<u>4 202 954</u>
Kassa och bank		<u>2 523 828</u>	<u>1 289 118</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 436 744</u>	<u>5 492 072</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>350 229 729</u>	<u>355 527 045</u>

SM
AS
ML
TB
KA

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		254 625 000	254 625 000
Fond för yttre underhåll		251 740	-
		<u>254 876 740</u>	<u>254 625 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 744 319	-415 105
Årets resultat		-1 765 863	-2 077 474
		<u>-4 510 182</u>	<u>-2 492 579</u>
Summa eget kapital		<u>250 366 558</u>	<u>252 132 421</u>
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	12,13	97 042 000	97 917 000
		<u>97 042 000</u>	<u>97 917 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		800 000	500 000
Leverantörsskulder		453 254	179 824
Skatteskulder		153 400	288 700
Övriga kortfristiga skulder	14	23 298	3 170 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 391 219	1 338 710
		<u>2 821 171</u>	<u>5 477 624</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>350 229 729</u>	<u>355 527 045</u>



 SRI

 NS

 ML

 RD

L

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 765 863	-2 077 474
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3 430 949	3 437 783
	<u>1 665 086</u>	<u>1 360 309</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 665 086	1 360 309
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 290 038	2 703 183
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	164 587	2 526 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 119 711	6 590 242
Investeringsverksamheten		
Inbetalda insatser		44 610 000
Inköp anläggningstillgångar	-190 000	-5 951 547
Justerat inköpspris mark		-2 737 492
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-190 000	35 920 961
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån bank	-575 000	-500 000
Amortering av lån intresseföretag	-3 120 000	-86 367 130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 695 000	-86 867 130
Årets kassaflöde	1 234 711	-44 355 927
Likvida medel vid årets början	1 289 117	45 645 045
Likvida medel vid årets slut	2 523 828	1 289 118



 SPi

 NS

 Mh

 ED

h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabeloppet) om ersättning erhålls i likvida medel direkt vid leveransdag. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Föreningen tillämpar komponentavskrivning och komponentindelning har skett. Byggnationen är färdigställd och avskrivningar inleddes från 1 januari 2019.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	
Stomme/grund	150
Yttre ytskikt	40
Inre ytskikt	30
VA/Värme/Teknik	20

Skatt

Fastighetens har åsatts värdeår 2018, vilket innebär att föreningen är befriad från fastighetsavgift för bostadslägenhet till år 2033.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet för lokal.

Eftersom föreningen hyr ut ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4%.

Handwritten notes in blue ink:

2018 8/11
10
ML
RO
L

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (=summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Rörelsens intäkter

	2020	2019
Årsavgifter	3 445 613	3 266 945
Hysesintäkter lokaler	743 050	448 700
Hysesintäkter garage	504 000	501 548
Överlåtelseavgift	16 551	8 134
Pantsättningsavgift	4 722	1 395
Avgift andrahandsuthyrning	2 365	1 161
Hushållsel	-	4 168
Öresutjämning	97	123
Nettoomsättning	4 716 398	4 232 174
Övriga rörelseintäkter	-	75 000
Statligt bidrag till hyesrabatt	32 616	0
Övriga rörelseintäkter	32 616	75 000
	4 749 014	4 307 174

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation bostäder	-	1 782
Reparation hissar	-	2 899
Hiss, serviceavtal	25 800	25 800
Reparation av garage och p-platser	-	1 790
Reparation övriga	-	594
	25 800	32 865

kl
801
MS
ML
RO

h

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	55 396	59 534
Snöröjning/sandsopning	2 042	31 553
Städ	50 252	50 586
Övriga utgifter för fastighetsskötsel	26 603	60 277
Marskskötsel	76 930	81 782
	<u>211 223</u>	<u>283 732</u>

Not 5 Skatt och försäkring

	2020	2019
Fastighetsförsäkring	68 424	24 658
Fastighetsskatt (avser kommersiella lokaler)	76 700	76 700
	<u>145 124</u>	<u>101 358</u>

Not 6 Taxebundna kostnader

	2020	2019
El	108 750	151 315
Uppvärmning	369 333	366 884
Vatten	406 056	293 489
Sophämtning	64 919	59 520
	<u>949 058</u>	<u>871 208</u>

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Kontorsmaterial	4 218	4 238
Telekommunikation	452	473
Konsultarvoden	85 101	31 299
Bankkostnader	4 500	7 735
Övriga kostnader	18 776	1 939
	<u>113 047</u>	<u>45 684</u>

Not 8 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Ersättning revisor	25 871	24 639
Föreningsstämma	2 558	5 700
Arvode förvaltning	94 055	91 846
Övriga förvaltningskostnader	21 273	10 278
	<u>143 757</u>	<u>132 463</u>

kel
872
16
11/12
10

L

Not 9 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	80 000	80 000
Arbetsgivaravgifter på arvoden	8 168	-
Beräknade arbetsgivaravgifter på arvoden	-	18 168
	88 168	98 168

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	350 034 973	343 467 002
Inköp	-	5 951 547
Inköp reglerat anskaffningsvärde mark	-	2 737 492
Om-klassificering pågående nyanläggning	-	1 310 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	350 034 973	353 467 000
-Årets avskrivning	-3 431 988	-3 432 027
Redovisat värde vid årets slut	346 602 985	350 034 973
Redovisat värde byggnader	243 644 710	247 076 698
Redovisat värde mark	102 958 275	102 958 275
	346 602 985	350 034 973
Taxeringsvärde byggnader	101 800 000	101 800 000
Taxeringsvärde mark	24 070 000	24 070 000
	125 870 000	125 870 000

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	1 310 959
Om-klassificeringar	-	-1 310 959
Pågående ny-,till- och ombyggnad (installation för laddboxar)	190 000	-
	190 000	-

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Danske bank (bunden ränta)	1,82	2023-10-31	31 875 000	32 375 000
Danske bank (bunden ränta)	1,35	2020-09-30	-	33 000 000
Danske bank (rörlig ränta)	Stibor +1%	2021-09-30	33 042 000	33 042 000
Danske bank (bunden ränta)	1,42	2025-09-30	32 925 000	-
Varav kortfristig del av skuld till kreditinstitut			-800 000	-500 000
		Summa	97 042 000	97 917 000

SLI
MS
ML
RO
L

Not 13 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	3 200 000	2 000 000
Amortering efter 5 år	93 842 000	95 917 000

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar/Pantbrev	108 942 000	108 942 000
Summa ställda säkerheter	108 942 000	108 942 000

Not 14 Kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Vilande utgående moms	23 298	50 370
Moms	-	20
Övriga kortfristiga skulder	-	3 120 000
	23 298	3 170 390

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Beräkn.sociala avgifter styrelsearvode	18 168	18 168
Styrelsearvode	57 825	57 825
Räntekostnader	4 716	5 755
Värmekostnader	40 645	47 664
Elkostnader	11 246	15 655
Sophämtning	18 485	15 048
Förskottsbetalda och aviserade intäkter	1 232 305	1 178 595
Övriga kostnader	7 829	-
	1 391 219	1 338 710

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 5 % från och med 2021-01-01.

Installation av utrustning för det nya gruppabonnemanget med Telia för bredband, TV och IP-telefoni har skett. Gruppabonnemanget beräknas bli inkopplat 2021-04-01.

Vid samma tidpunkt kommer laddboxar i garaget att kunna tas i drift. Hittills har fyra medlemmar fått laddboxar installerade.

Styrelsen följer uppmärksamt de restriktioner som gäller på grund av Corona-pandemin. Styrelsen har beslutat att, om möjligt, hålla ordinarie föreningsstämma i juni månad, sannolikt utomhus.

SRi
MS
MH
RO
KL

L

Underskrifter

Norrtälje 2021-03-10



Kjell Hansson
Ordförande



Robert Öström




Staffan Riben



Monica Lalander

Nathalie Sandelin



Vår revisionsberättelse har lämnats 29/3 2021

Grant Thornton Sweden AB



Carl Niring
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hamnhus 1 i Norrtälje
Org.nr. 769632-4438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hamnhus 1 i Norrtälje för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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.

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 Hamnhus 1 i Norrtälje för år 2020 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 och 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 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

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 vi 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 vår professionella 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 29 mars 2021

Grant Thornton Sweden AB



Carl Niring

Auktoriserad revisor