

Brf Hamnen

Hamngatan 27 – 31, Sundbyberg

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

för

Bostadsrättsförening Hamnen i Sundbyberg

Organisationsnummer 716419-6086

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	sid 3
Resultaträkning.....	sid 6
Balansräkning.....	sid 7
Kassaflödesanalys.....	sid 9
Noter.....	sid 10
Revisionsberättelse.....	sid 13
Bilagor (utgör ej föremål för revision)	
Styrelsens ord.....	sid 15
Nyckeltal.....	sid 17
Ordlista.....	sid 18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hamnen i Sundbyberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 till 2018-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Hamnen 14 i Sundbyberg kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter för permanent nyttjande utan begränsning i tiden till föreningens medlemmar, uppfördes 2008-2009. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 5 041 m². Taxeringsvärdet är 215 845 tkr, varav byggnadsvärdet är 140 845 tkr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan tilläggförsäkring för bostadsrättshavare (även kallat bostadsrättstillägg) ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen, eller s k äkta bostadsrättsförening.

På föreningens fastighet finns tre byggnader med 101 lägenheter uppförda. Fastighetens adress är Hamngatan 27A och 27B, 29A och 29B och 31A och 31B i Sundbyberg.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	12	35	34	14

Total bostadsyta: 8 445 m²

Dessutom tillkommer:

Gemensamhetslokal	Garageplatser	MC-parkering	P-platser
1	67	1	9

Teknisk och administrativ förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och markskötsel har enligt avtal skötts av Riksbyggens kontor i Stockholm fram till och med 2017-12-31, då dessa funktioner övertagits av Cemi AB. Övriga avtal framgår av bilaga *Styrelsens ord*.

Efter senaste föreningsstämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Namn	Uppgift	Utsedd av	Vald t o m föreningsstämman
Styrelse			
Ordinarie ledamöter			
Bertil Roos	Ordförande	Stämman	2018
Birgitta Brien	Trädgårdsansvarig	Styrelsen	2018
Synnöve Cehlinder	Ekonomiansvarig	Styrelsen	2019
Torbjörn Grahn	Fastighetsansvarig	Styrelsen	2019
Simon Lundström	Vice ordförande, trivselansvarig	Styrelsen	2019
Styrelsesuppleanter			
Mattias Lassén	Miljö- och brandskyddsansvarig	Styrelsen	2018
David Sillén	Ledamot	Styrelsen	2019
Urban Elgqvist	Sekreterare	Styrelsen	2019
Moritz Kåla	IT- och informationsansvarig	Styrelsen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Jan-Erik Jidesten	Revisor	Stämman
KPMG AB	Extern revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Åke Hallin	Revisor	Stämman
KPMG AB	Extern revisor	Stämman

Valberedning

Lennart Krook	Valberedning, kallande	Stämman
Magnus Sillén	Valberedning	Stämman
Ingrid Bergman	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

För verksamhetsåret 2017/2018 redovisar föreningen ett resultat på -1 196 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 717 tkr och exkluderar man dem blir resultatet 1 521 tkr. 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 att behålla boendeavgiften oförändrad under kommande verksamhetsår, då föreningens ekonomi ligger i linje med långsiktig prognos och bedöms vara fortsatt tillfredställande, främst beroende på de minskade räntekostnaderna. Föreningen har under det gångna året amorterat ca 1,7 mkr.

Föreningen har tre större bundna banklån på totalt ca 75 mkr. Nästa förändring sker i september 2019, då ett lån på ca 25 mkr skall omsättas. Vi förväntar oss en måttlig och relativt långsam uppgång i räntorna de närmaste åren. Det kan därmed inte uteslutas att räntekostnaderna åter börjar stiga, vilket kan medföra att avgifterna på sikt också behöver höjas.

Föreningen har under verksamhetsåret genomfört reparationer för 420 tkr och planerat underhåll för 10 tkr.

Det planerade underhållet, vilket syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar, finns med i underhållsplanen. Denna plan uppdaterades 2017-12-06 av vår tekniska förvaltare. 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 för att fonden inte skall visa ett underskott under de kommande 30 åren.

Inga större underhållsåtgärder är planerade för verksamhetsåret 2018/2019.

Ordinarie årsstämma genomfördes 2017-10-18, då 60 röstberättigade medlemmar deltog. Här genomfördes en första omröstning om nya stadgar, vilka bifölls och slutgiltigt antogs vid en extra föreningsstämma 2017-11-15.

Brf Hamnens styrelse har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Information till medlemmarna har givits vid föreningsaktiviteter, genom utskick i brevlådor och via e-post samt på föreningens hemsida www.brfhamnen.nu.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 162 medlemmar.

Baserat på avtalsdatum har det under verksamhetsåret skett totalt 4 överlåtelse av bostadsrätter. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ekonomisk flerårsöversikt

Resultat och ställning	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning, tkr	6 239	6 303	6 869	7 187	7 432
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 196	- 1 039	- 153	- 702	1 126
Resultat exklusive avskrivningar, tkr	1 521	1 678	2 564	2 015	1 992
Balansomslutning, tkr	358 215	360 180	362 792	365 221	368 682
Soliditet, %	79	78	78	78	77
Fond för yttre underhåll, tkr	2 873	1 911	1 167	956	746

Förändring i eget kapital

Eget kapital (SEK)	Bundet		Fritt	
	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	280 420 000	1 910 717	1 123 380	- 1 039 136
Disposition av föregående års resultat:				
Reservering underhållsfond		972 000	-972 000	1 039 136
Ianspråktagande av underhållsfond		- 9 757	9 757	
Årets resultat				- 1 196 170
Belopp vid årets utgång	280 420 000	2 872 960	- 877 999	- 1 196 170

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (belopp i SEK):

Balanserat resultat	84 244
Årets resultat före fondförändringar	- 1 196 170
Årets fondavsättning enligt stadgarna	- 972 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 757
Summa underskott	- 2 074 169

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten balanseras i ny räkning. - 2 074 169

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



Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2017-07-01 – 2018-06-30	2016-07-01 – 2017-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	6 239 031	6 302 620
Övriga rörelseintäkter		14 805	312 394
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 253 836	6 615 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 983 212	-2 895 306
Övriga externa kostnader	4	-306 864	-345 306
Personalkostnader	5	-164 611	-146 084
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 717 264	-2 717 263
Summa rörelsekostnader		-6 171 951	-6 103 959
Rörelseresultat		81 885	511 055
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	4 646
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 536	3 358
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 279 591	-1 558 195
Summa finansiella poster		-1 278 055	-1 550 191
Resultat efter finansiella poster		-1 196 170	-1 039 136
Resultat före skatt		-1 196 170	-1 039 136
Årets resultat		-1 196 170	-1 039 136

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	355 536 464	358 253 728
Summa materiella anläggningstillgångar		355 536 464	358 253 728
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		50 500	50 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 500	50 500
Summa anläggningstillgångar		355 586 964	358 304 228
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 464 758	32 138
Övriga fordringar		122 821	81 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	216 428	83 192
Summa kortfristiga fordringar		1 804 007	196 553
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		824 091	1 678 929
Summa kassa och bank		824 091	1 678 929
Summa omsättningstillgångar		2 628 098	1 875 482
SUMMA TILLGÅNGAR		358 215 062	360 179 710

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		280 420 000	280 420 000
Fond för yttre underhåll		2 872 960	1 910 717
Summa bundet eget kapital		283 292 960	282 330 717
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 877 999	1 123 380
Årets resultat		-1 196 170	-1 039 136
Summa fritt eget kapital		-2 074 169	84 244
Summa eget kapital		281 218 791	282 414 961
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	73 246 250	74 935 250
Summa långfristiga skulder		73 246 250	74 935 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 689 000	1 689 000
Leverantörsskulder		184 460	88 761
Skatteskulder		6 365	6 365
Övriga skulder		137 271	82 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 732 925	962 487
Summa kortfristiga skulder		3 750 021	2 829 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		358 215 062	360 179 710

Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	2017-07-01 - 2018-06-30	2016-07-01 - 2017-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 196 170	-1 039 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 717 264	2 717 263
Betald skatt	-45 106	-52
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 475 988	1 678 075
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 432 620	-32 118
Förändring av kortfristiga fordringar	-129 727	3 287
Förändring av leverantörsskulder	95 699	9 521
Förändring av kortfristiga skulder	824 822	105 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten	834 162	1 764 737
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-1 689 000	-1 689 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 689 000	-1 689 000
Årets kassaflöde	-854 838	75 737
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 678 929	1 603 192
Likvida medel vid årets slut	824 091	1 678 929



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. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisning av anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgång	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2129
Markanläggningar	Linjär	5	2018

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Årsavgifter bostäder	4 903 214	4 898 252
Hyror garage	777 600	777 600
Hyror parkeringsplatser	51 000	54 217
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 880
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 500
Elavgifter	507 217	576 932
	6 239 031	6 302 621

Not 3 Driftkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Underhåll	-9 757	-228 600
Reparationer	-419 808	-456 318
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-114 807	-114 858
Försäkringspremier	-80 646	-70 041
Kabel och digital-TV	-159 988	-73 266
Återbäring	20 000	9 100
Obligatoriska besiktningar	-76 706	-46 232
Snö- och halkbekämpning	-119 526	-100 555
Vatten	-146 686	-169 222
Fastighetsel	-691 652	-736 142
Uppvärmning	-469 063	-427 452
Sophantering och återvinning	-204 996	-143 429
Förvaltningsarvode drift	-496 897	-324 720
Förbrukningsmaterial och programvaror	-12 681	-13 572
	-2 983 212	-2 895 306



Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-188 384	-257 797
IT-kostnader	-7 166	-7 856
Arvode revisor	-27 281	-27 259
Övriga förvaltningskostnader	-25 079	-27 182
Kreditupplysningar	-762	-450
Kontorsmaterial	0	-7 390
Konstaterade förluster hyror/ avgifter	0	-20
Medlems- och föreningsavgifter	-7 270	-5 050
Konsultarvoden	-3 877	-2 925
Bankkostnader	-775	-83
Övriga externa kostnader	-46 271	-9 294
	-306 865	-345 306

Not 5 Personalkostnader

Avser ersättning till styrelse och övriga förtroendevalda. Föreningen har inga anställda.

Not 6 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	315 651 760	315 651 760
Mark	54 300 000	54 300 000
Markanläggningar	17 106	17 106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	369 968 866	369 968 866
Ingående avskrivningar		
Byggnader	-11 701 454	-8 987 612
Markanläggningar	-13 684	-10 263
Summa ingående avskrivningar	-11 715 138	-8 997 875
Årets avskrivningar		
Byggnader	-2 713 842	-2 713 842
Markanläggningar	-3 422	-3 421
Summa årets avskrivningar	-2 717 264	-2 717 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 432 402	-11 715 138
Utgående redovisat värde	355 536 464	358 253 728
Varav		
Byggnader	301 236 464	303 950 306
Mark	54 300 000	54 300 000
Markanläggningar	0	3 422

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	725	1 140
Förutbetalda försäkringspremier	78 641	73 497
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 062	8 556
	216 428	83 193



Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
Stadshypotek			0	22 044 250
Stadshypotek	1,88	2019-09-30	27 235 500	28 080 000
Stadshypotek	1,27	2020-06-01	26 000 000	26 000 000
Stadshypotek	0,90	2018-11-02	500 000	500 000
Stadshypotek	1,33	2022-10-30	20 000 000	
Stadshypotek	1,00	2018-07-30	1 199 750	
			74 935 250	76 624 250
Kortfristig del av långfristig skuld			1 689 000	1 689 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 689 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 756 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 66 490 250 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna revisionsarvodena	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvodena	170 188	170 188
Övriga upplupna kostnader	173 287	288 948
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 359 450	473 351
	1 732 925	962 487

Not 10 Ställda panter och Eventualförpliktelser

	2018-06-30	2017-06-30
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	86 580 000	86 580 000
Eventualförpliktelser		
Övriga ansvarsförbindelser	0	0

Styrelsens underskrift

Sundbyberg 2018-09-10

Bertil Roos

Birgitta Brien

Synnöve Cehlinder

Torbjörn Grahn

Simon Lundström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-09-17

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Av föreningen utsedd revisor

Jan-Erik Jidesten

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 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 på fel. 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 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 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 våra uttalanden. Risken 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 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 utfört 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 2017-07-01—2018-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 trygghande 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2018-09-17

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor



Jan-Erik Jidesten

Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

Utöver vad som framgår av verksamhetsberättelsen gör styrelsen följande kommentarer.

Föreningen har ingått följande **väsentliga avtal**:

<i>Avser</i>	<i>Leverantör</i>	<i>Omförhandlat/nytt under året</i>
Avfallshantering	Sundbybergs Stad	
Ekonomisk förvaltning	Cemi	Ja
Eloenergi	Nordic Green Energy	
Elnät	Vattenfall	
Fastighetslån	Stadshypotek	Ja
Fastighetsskötsel	Cemi	Ja
Fastighets- och tilläggförsäkring	Trygg-Hansa	
Fiberanslutning och fastighetsnät	Stockholms Stadsnät	Ja
Fjärrvärme	Norrenergi	
Garageuthyrning	Cemi	Ja
Hissbesiktning	HSAB	
Hissunderhåll	ITK	
Kabel-TV	Com Hem	Ja
Källsortering och återvinning	Ragn-Sells	
Likvidplacering	SBAB	
Lokalvård (städning)	Cemi	Ja
Parkeringsövervakning	EuroPark	
Service av garageport	ADP Alldoor	
Snöröjning och halkbekämpning	Svensk Markservice	
Teknisk förvaltning	Cemi	Ja
Vatten och avlopp	Sundbybergs Stad	
Yttre skötsel (trädgård)	Cemi	Ja

Därutöver har tillfälliga avtal tecknats för enstaka tjänster.

I april 2017 sade Riksbyggen upp det löpande förvaltningsavtalet till utgången av kalenderåret 2017, vilket medfört att styrelsen utvärderat 9 tänkbara nya samarbetspartners. Utvärderingen, vilken tog hänsyn till funktion, pris och samarbetsförmåga, resulterade i att Cemi AB valdes för samtliga funktioner som Riksbyggen tidigare haft ansvaret för.

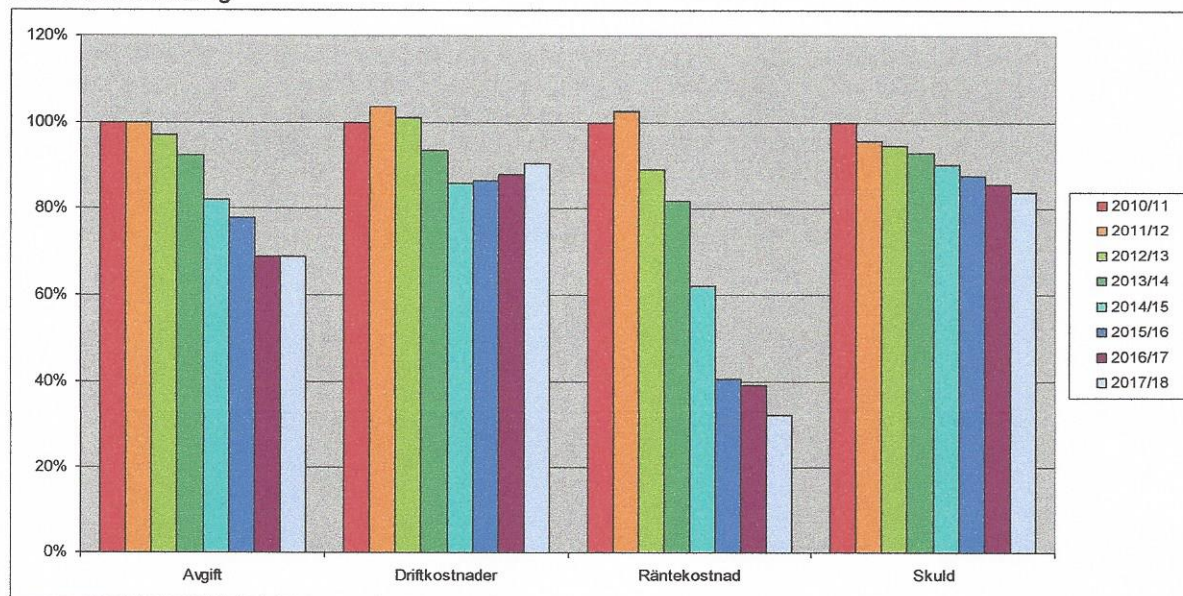
Föreningen har slutfört utbyte av all belysning i trapphus och entréer till LED-armaturer för att få bättre funktion och samtidigt göra energibesparing. Även i garaget har utbyte påbörjats. Justering av värme- och ventilationsanläggning har gjorts för att minska energiförbrukningen. Ny fläkt har installerats i hus 1 (Hamngatan 31) och där har även pumpen i pumpgropan bytts ut. Hissarna har setts över som ett resultat av genomförd besiktning. Kompletteringar har gjorts i den yttre miljön och garaget och miljörummen har städats.

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt att arbeta med en flerårsbudget för att säkerställa att stadgarnas intention om långsiktighet uppfylls. Under det arbetet har styrelsen eftersträvat att få långsiktig balans mellan inbetalningar och utbetalningar, samtidigt som tillräckliga avsättningar skall göras för framtida underhållsarbeten – allt för att få en så rättvis fördelning av kostnaderna över tiden som möjligt.

Styrelsen har också aktivt arbetat med kostnadskontroll, vilket lett till att vi nu har lägre kostnader inom flera områden och inte förväntar oss några större ökningarna de kommande åren inom områden som kan påverkas. De största kostnaderna är räntor, uppvärmning, vatten och sophantering. Kostnaderna för avfallshantering, obligatoriska besiktningar och elnät har ökat under året.

En del av föreningens kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att sortera våra sopor på rätt sätt kan vi undvika att onödiga kostnader uppstår. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Historisk utveckling



Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar. Vår förening redovisar enligt K2-regelverket.

I vår förening finns starkt engagemang och ett aktivt deltagande i gemensamma aktiviteter, vilket syns genom stort deltagande under årsstämman, Pub-afton, glöggkväll och vårstädningen med efterföljande förtäring. Styrelsens ledamöter deltar, utöver ordinarie styrelsearbete, också aktivt i de olika arbetsgrupperna med fokus på trivsel, trädgård, fastighet och miljö samt information, vilket gör att styrelsen har mycket god kontroll på verksamheten. Fortsatt utbildning i handhavande av den hjärtstartare som finns placerad i barnvagnsrummet i 29A har skett. Styrelsen har även uppdaterat Arbetsordningen för styrning av Brf Hamnen och tagit fram regler för informationshantering (GDPR).

Nya gruppavtal har tecknats avseende bredband och TV och avgiften för dessa ingår nu i bostadsavgiften. I anslutning till detta har även trådlöst bredband installerats i gemensamhetslokalen.

Styrelsen har också arbetat vidare med ett förslag till ombyggnad av gemensamhetslokalen för att öka dess användbarhet – resultatet redovisas på föreningsstämman.

Två av föreningens lägenheter har under året drabbats av inbrott. Föranlett av detta har dels portkoden stängts av för att minska risken att obehöriga tar sig in, dels har ett erbjudande om byte av lägenhetsdörrar med högre inbrottsklass tagits fram.

Nyckeltal

Nyckeltal per kvadratmeter bostadsyta

Belopp i SEK	2017/18	2016/17
Avgift per m ²	580	580
Driftkostnad per m ²	208	202
Räntekostnad per m ²	152	184
Långsiktig skuld per m ²	8 673	8 873
Skuldkvot	12	11
Räntetålighet	3,8%	4,3%

Förklaring:

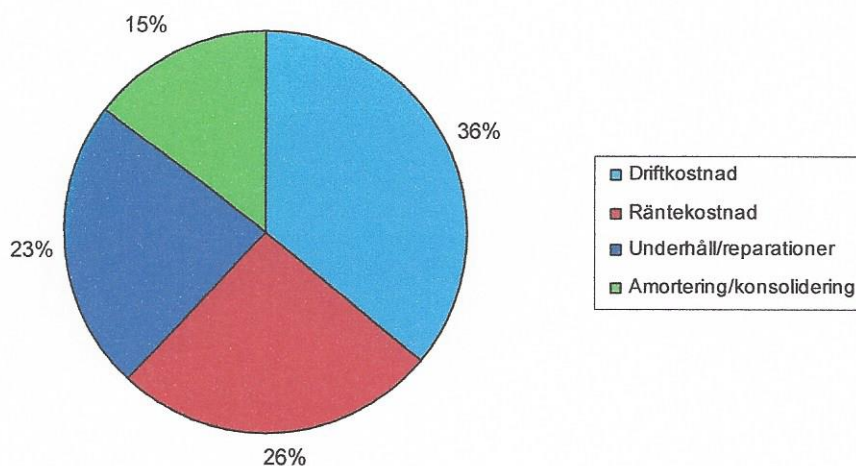
Area i m²: Total bostadsarea

Driftkostnad: Rörelsekostnad utom reparationer, underhåll och skatter, hänsyn tagen till garage.

Skuldkvot: Låneskuld / intäkter. Visar föreningens räntekänslighet.

Räntetålighet: Rörelseresultat / låneskuld. Visar vilken ränta föreningen tål innan resultatet från operativ verksamhet blir negativt.

Fördelning av årsavgift per kvm 2017/18



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 procent av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den sk aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier mm) Den andra sidan av balansräkningen (den sk passivsidan) visar finansieringen, dvs hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl a vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t ex en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld.

En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t ex avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av fyra slag; underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.