

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hamnskär 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hamnskär 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Anders Aalbu	Ledamot
Jan Olof Avervik	Ledamot
Ulla Elisabet Jedling Selhagen	Ledamot
Ann-Kristin Kristoffersson	Ledamot
Gerda Ann-Marie Wingmo	Ledamot

Monica Frances Ermann	Suppleant
Sophia Maria Desirée Söderberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Olof Avervik, Monica Frances Ermann, Ann-Kristin Kristoffersson, Sophia Maria Desirée Söderberg och Gerda Ann-Marie Wingmo.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Helleklint	Ordinarie Extern	Mazars Revisionsbyrå
Johanna Strandroth	Suppleant Extern	Mazars Revisionsbyrå

Valberedning

Mete Erbil
Lena Thoor

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hamnskär 2	1957	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

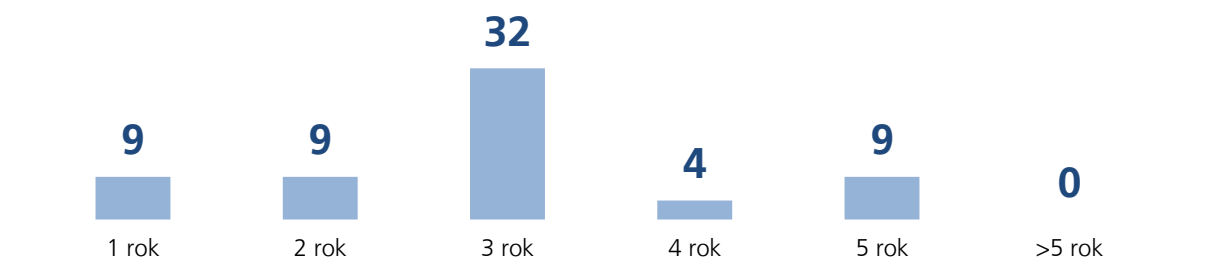
Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 336 m², varav 4 714 m² utgör lägenhetsyta och 622 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Målerifirma	124 m ²	2022-09-30
Förskola	224 m ²	2020-06-30
Privat	35 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Cykel och barnvagnsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Energideklaration	2019
Skyddsrumsbesiktning	2019
Byte av belysning utanför portarna till miljöbelysning	2019
OVK-besiktning	2019

Planerat underhåll	År
Byte av kallvattenrör	2020
Byte av gamla termostatventiler, injustering	2020
Ombyggnad/nyinstallation av hissar	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

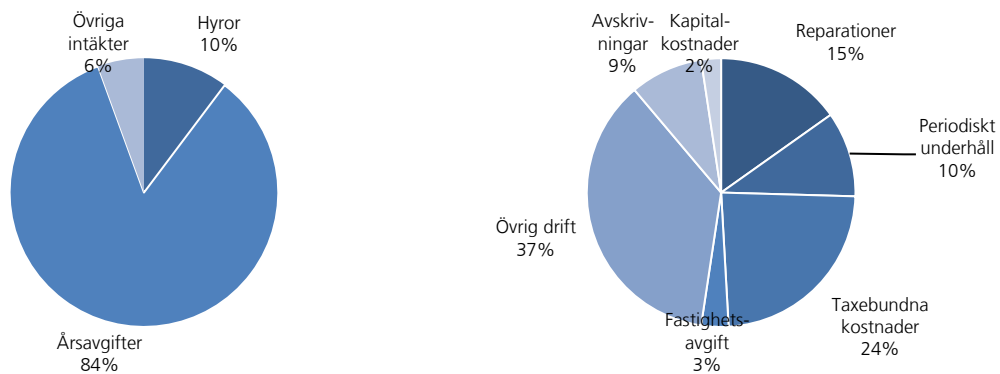
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Ab Hus och Villaträdgårdar
Hissunderhåll	Ab CityHiss
Trappstädning	SIMH Sweden AB

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 074 442	3 156 921
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 073 275	3 868 364
Finansiella intäkter	74	200
Minskning kortfristiga fordringar	53 616	45 289
Ökning av kortfristiga skulder	60 374	514 787
	4 187 339	4 428 640
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 183 343	2 413 903
Finansiella kostnader	87 191	97 216
Ökning av materiella anläggningstillgångar	100 000	-394 992
Ökning av långfristiga fordringar	0	394 992
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 000 000
	4 370 533	3 511 119
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 891 248	4 074 442
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-183 194	917 521

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av värmesensorer för minskad värmeförbrukning.

Tecknat serviceavtal på tvättmaskiner och torktumlare.

Miljöbelysning utomhus installerad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st
Överlåtelser under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	717	717	717
Hyror/m ² hyresrättsyta	591	574	607
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 461	1 670	1 879
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	117	119	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	18	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	18	17
Soliditet (%)	47	42	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	489	1 044	862
Nettoomsättning (tkr)	3 858	3 847	3 854

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 714 m² bostäder och 622 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	352 837	0	0	352 837
Fond för yttre underhåll	4 739 779	221 802	0	4 517 977
S:a bundet eget kapital	5 092 616	221 802	0	4 870 814
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 352 648	-221 802	1 043 508	530 942
Årets resultat	488 546	488 546	-1 043 508	1 043 508
S:a fritt eget kapital	1 841 194	266 744	0	1 574 450
S:a eget kapital	6 933 810	488 546	0	6 445 264

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	488 546
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 574 450
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-221 802
summa balanserat resultat	1 841 194

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

281 177
2 122 371

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

Yttre fond innebär inte bara underhåll av utsidan av hus och mark utan även inuti hus och under mark. Dock inte sådant i lägenheterna som bostadsrättsinnehavaren har ansvar för.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 857 571	3 847 164
Övriga rörelseintäkter	Not 3	215 704	21 200
Summa rörelseintäkter		4 073 275	3 868 364
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 652 978	-1 909 496
Övriga externa kostnader	Not 5	-414 395	-391 503
Personalkostnader	Not 6	-115 970	-112 904
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-314 270	-313 937
Summa rörelsekostnader		-3 497 613	-2 727 840
RÖRELSERESULTAT		575 662	1 140 524
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 191	-97 216
Summa finansiella poster		-87 117	-97 016
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		488 546	1 043 508
ÅRETS RESULTAT		488 546	1 043 508

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	10 331 119	10 545 389
Summa materiella anläggningstillgångar	10 331 119	10 545 389
Finansiella anläggningstillgångar		
Bostadsrätt/garage Not 9	394 992	394 992
Summa finansiella anläggningstillgångar	394 992	394 992
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 726 111	10 940 381
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	418	6
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 901 242	3 000 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	98 547	149 096
Summa kortfristiga fordringar	3 000 207	3 149 638
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	990 265	1 077 644
Summa kassa och bank	990 265	1 077 644
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 990 472	4 227 282
SUMMA TILLGÅNGAR	14 716 583	15 167 663

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		352 837	352 837
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 739 779	4 517 977
Summa bundet eget kapital		5 092 616	4 870 814
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 352 648	530 942
Årets resultat		488 546	1 043 508
Summa fritt eget kapital		1 841 194	1 574 450
SUMMA EGET KAPITAL		6 933 810	6 445 264
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 000 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	7 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	1 000 000
Leverantörsskulder		352 807	319 489
Skatteskulder		2 241	0
Övriga skulder		4	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	427 721	402 910
Summa kortfristiga skulder		782 773	1 722 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 716 583	15 167 663

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	100 år	100 år
Fasad	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stammar	40 år	40 år
Balkonger	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Ventilation	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Hiss	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tak	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värme, sanitet	40 år	40 år
El	40 år	40 år
Fönster	50 år	50 år
Infordring rör	40 år	40 år
Övrigt	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 409 777	3 412 968
Årsavgifter - garage	19 274	22 264
Hyror lokaler	321 903	312 580
Hyror parkering	65 157	64 050
Hyror garage	25 897	23 009
Hyror förråd	5 088	5 088
Avgift andrahandsuthyrning	10 463	7 204
Öresutjämning	12	1
	3 857 571	3 847 164

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Försäkringsersättning	165 365	15 373
	Övriga intäkter	50 339	5 827
		215 704	21 200
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	6 776	4 566
	Fastighetskötsel beställning	60 914	7 643
	Fastighetskötsel gård entreprenad	54 792	50 226
	Fastighetskötsel gård beställning	0	22 989
	Snöröjning/sandning	65 294	42 483
	Städning entreprenad	96 790	81 300
	Städning enligt beställning	24 960	0
	Mattvätt/Hyrmattor	6 869	35 711
	Sotning	6 411	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 961	0
	Hissbesiktning	6 250	4 000
	Myndighetstillsyn	0	12 500
	Bevakning	0	5 910
	Gemensamma utrymmen	967	63
	Garage	1 000	0
	Gård	6 463	1 319
	Serviceavtal	38 480	17 234
	Förbrukningsmateriel	13 608	2 886
	Teleport/hissanläggning	9 270	0
	Brandskydd	25 849	2 908
		428 654	291 738
	Reparationer		
	Förskola	9 537	594
	Gemensamma utrymmen	16 944	3 741
	Tvättstuga	31 368	7 831
	Källare	10 587	0
	Entré/trapphus	2 356	0
	Lås	8 735	1 635
	VVS	15 889	34 177
	Värmeanläggning/undercentral	46 637	6 062
	Ventilation	1 523	0
	Elinstallationer	3 782	23 047
	Hiss	46 507	23 647
	Tak	5 484	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 175
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 100
	Vattenskada	345 977	2 898
		545 326	106 907

Periodiskt underhåll		
Byggnad	208 486	73 663
Källare	95 284	0
Ventilation	63 181	0
	366 951	73 663
Taxebundna kostnader		
El	87 813	83 414
Värme	624 414	636 847
Vatten	87 093	95 296
Sophämtning/renhållning	47 601	68 449
Grovsopor	0	5 985
	846 921	889 991
Övriga driftkostnader		
Försäkring	80 171	76 358
Självrisk	0	91 000
Tomträttsavgäld	251 100	251 100
Kabel-TV	17 764	17 468
	349 035	435 926
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	116 091	111 271
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 652 978	1 909 496
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
Kreditupplysning	3 976	1 225
Tele- och datakommunikation	0	3 225
Juridiska åtgärder	0	54 253
Inkassering avgift/hyra	850	1 275
Övriga förluster	900	0
Revisionsarvode extern revisor	28 250	21 839
Föreningskostnader	3 975	8 447
Styrelseomkostnader	0	4 600
Fritids- och trivselkostnader	2 235	2 599
Förvaltningsarvode	250 908	245 751
Förvaltningsarvoden övriga	0	7 875
Administration	12 773	9 720
Korttidsinventarier	2 634	0
Konsultarvode	97 950	24 213
Tidningar facklitteratur	1 161	451
Föreningsavgifter	2 634	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 150	6 030
	414 395	391 503
Not 6 PERSONALKOSTNADER	2019	2018
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	96 000	96 000
Sociala kostnader	19 970	16 904
	115 970	112 904

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	15 549	15 549
	Fönster/dörrar och portar K3	75 153	75 153
	Stomkomplettering förening K3	136 420	136 420
	Stomkomplettering medlem K3	15 549	15 549
	Stamledningar VA K3	29 154	29 154
	Värmesystem K3	32 394	32 394
	Förbättringar	333	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	9 718	9 718
		314 270	313 937

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 260 751	18 655 743
	Nyanskaffningar	100 000	-394 992
	Utgående anskaffningsvärde	18 360 751	18 260 751
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 715 362	-7 401 425
	Årets avskrivningar enligt plan	-314 270	-313 937
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 029 632	-7 715 362
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 331 119	10 545 389
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 614 000	35 614 000
	Taxeringsvärde mark	22 290 000	22 290 000
		57 904 000	57 904 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 200 000	55 200 000
	Lokaler	2 704 000	2 704 000
		57 904 000	57 904 000

Not 9	FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Bostadsrätt/garage	394 992	394 992
		394 992	394 992

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	259	259
	Skattefordran	0	2 579
	Klientmedel hos SBC	2 900 983	2 996 798
	Fordringar	0	900
		2 901 242	3 000 536

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31	
	Försäkring	29 502	80 171	
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 270	6 150	
	Tomträttsavgäld	62 775	62 775	
	Störningsjour och larm	0	0	
		98 547	149 096	
<hr/>				
Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	4 517 977	3 449 897	
	Reservering enligt stadgar	221 802	534 040	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	534 040	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	4 739 779	4 517 977	
<hr/>				
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	ändringsda
			2018-12-31	g
	Swedbank	1,000 %	2 000 000	rörligt
	Swedbank	1,650 %	2 000 000	rörligt
	Swedbank	1,520 %	2 000 000	2020-11-25
	Swedbank	1,290 %	1 000 000	rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		7 000 000	8 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-1 000 000
			7 000 000	7 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 000 000 kr.

De långfristiga lånen ska alla omförhandlas under 2020, dvs det skulle finnas anledning att redovisa dessa som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Föreningens avsikt är dock att förlänga dessa lån och man har ingen anledning att misstänka att förlängning inte skulle accepteras av motparten, varför lånen redovisas som långfristiga skulder i årsredovisningen.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 917 000	10 917 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Värme	86 321	83 598
	Ränta	11 885	10 518
	Avgifter och hyror	329 515	308 794
	Upplupna kostnader	0	0
		427 721	402 910

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ombyggnad/nyinstallation av hissar.

Byte av kallvattenrör.

Byte av gamla termostatventiler/injustering.

Styrelsens underskrifter

FABSTA
SUNDSVALL den 9/4 2020


Anders Aalbu
Ledamot


Jan Olof Avervik
Ledamot


Ulla Elisabet Jedling Selhagen
Ledamot


Ann-Kristin Kristoffersson
Ledamot


Gerda Ann-Marie Wingmo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2020


Jonas Helleklint
~~Extern revisor~~
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hamnskär 2
Org. nr 702001-4010

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnskär 2 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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, förfälskning, 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 Hamnskär 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Hamnskär 2 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Stockholm den 22 april 2020



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE