

2020

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.

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 boendenytt.

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 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Ann-Kristin Kristoffersson	Ordförande
Anders Aalbu	Vice ordförande
Susanne Maria Avervik	Ledamot
Ulla Elisabet Jedling Selhagen	Ledamot
Ann-Mari Wingmo	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hamnskär 2	1957	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 2 flerbostadshus.

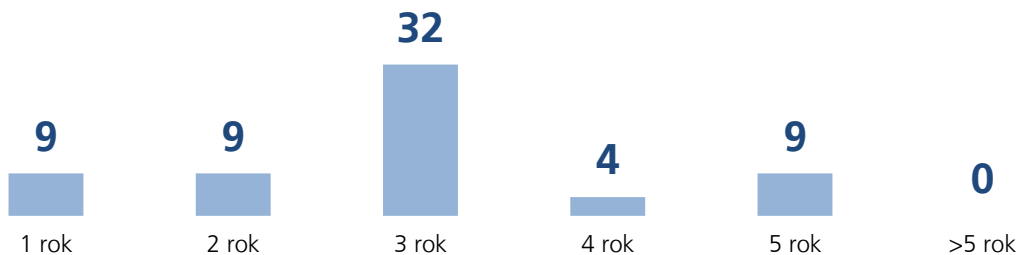
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 303 m², varav 4 714 m² utgör lägenhetsyta och 589 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	2021-06-30
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	Kommentar
Slamsugning	2020	Samsons Rör AB
Byte av kallvattenrör i källare	2020	Samsons Rör AB
Byte av belysning på vind och i källare till miljöbelysning	2020	Miljöbelysning AB
Stampolning	2020	Samsons Rör AB

Planerat underhåll	År
Dränering runt hus 74 och 76	2021
Ombyggnad/nyinstallation av hissar	2021
Byte av gamla termostatventiler, injustering	2022

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	Elevate Stockholm AB
Trappstädning	SIMH Sweden AB
Serviceavtal på tvättmaskiner och torktumlare	Entema Ab

Föreningens ekonomi

Föreningens lån har flyttats från Swedbank till Nordea.

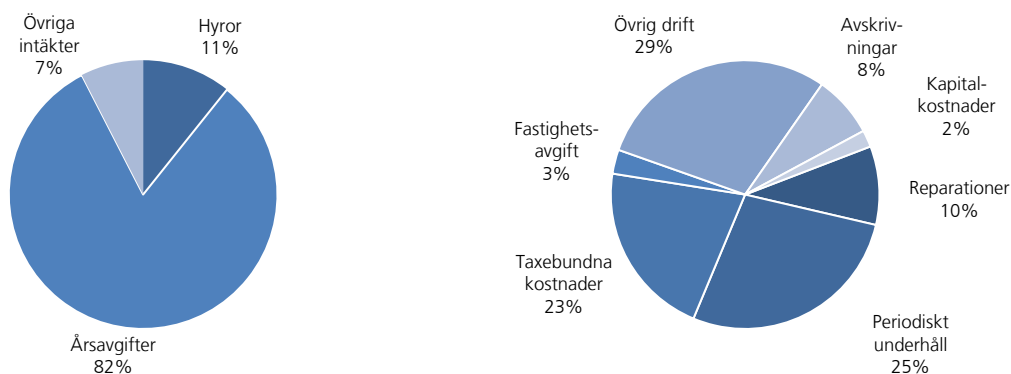
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2048.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 891 248	4 074 442
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 134 958	4 073 275
Finansiella intäkter	10	74
Minskning långa fordringar	394 992	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	62 552
Ökning av kortfristiga skulder	0	51 438
	4 529 960	4 187 339
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 569 268	3 183 343
Finansiella kostnader	86 046	87 191
Ökning av materiella anläggningstillgångar	501 181	100 000
Ökning av kortfristiga fordringar	12 011	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	150 472	0
	4 318 978	4 370 533
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 102 230	3 891 248
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	210 982	-183 194

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

5 st laddstationer har installerats.

Källarförråden har rivits bort på grund av vattenskada.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	720	717	717	717
Hyror/m ² hyresrättsyta	641	591	574	607
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 471	1 461	1 670	1 879
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	117	117	119	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	16	18	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	16	18	17
Soliditet (%)	48	47	42	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	150	489	1 044	862
Nettoomsättning (tkr)	3 892	3 858	3 847	3 854

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 714 m² bostäder och 589 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	4 680 404	-281 177	221 802	4 739 779
S:a bundet eget kapital	5 033 241	-281 177	221 802	5 092 616
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 900 569	281 177	266 744	1 352 648
Årets resultat	150 482	150 482	-488 546	488 546
S:a fritt eget kapital	2 051 050	431 659	-221 802	1 841 194
S:a eget kapital	7 084 292	150 482	0	6 933 810

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	150 482
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 122 371
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-221 802</u>
summa balanserat resultat	2 051 051

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>1 161 806</u>
3 212 857

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		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 892 327	3 857 571
Övriga rörelseintäkter	Not 3	242 632	215 704
Summa rörelseintäkter		4 134 958	4 073 275
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 062 069	-2 652 978
Övriga externa kostnader	Not 5	-377 954	-414 395
Personalkostnader	Not 6	-129 245	-115 970
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-329 172	-314 270
Summa rörelsekostnader		-3 898 440	-3 497 613
RÖRELSERESULTAT		236 518	575 662
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 046	-87 191
Summa finansiella poster		-86 036	-87 117
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		150 482	488 546
ÅRETS RESULTAT		150 482	488 546

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,14	10 503 127	10 331 119
Summa materiella anläggningstillgångar	10 503 127	10 331 119
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	0	394 992
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	394 992
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 503 127	10 726 111
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	-8 518
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 200 908	2 901 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	102 044	98 547
Summa kortfristiga fordringar	3 302 952	2 991 271
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	901 577	990 265
Summa kassa och bank	901 577	990 265
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 204 529	3 981 536
SUMMA TILLGÅNGAR	14 707 657	14 707 647

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		352 837	352 837
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 680 404	4 739 779
Summa bundet eget kapital		5 033 241	5 092 616
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 900 569	1 352 648
Årets resultat		150 482	488 546
Summa fritt eget kapital		2 051 050	1 841 194
SUMMA EGET KAPITAL		7 084 292	6 933 810
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	7 000 000
Summa långfristiga skulder		0	7 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 000 000	0
Leverantörsskulder		161 027	352 807
Skatteskulder		5 517	2 241
Övriga skulder		0	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	456 821	418 785
Summa kortfristiga skulder		7 623 365	773 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 707 657	14 707 647

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Stammar	40 år	40 år
Värme, sanitet	40 år	40 år
El	40 år	40 år
Fönster	50 år	50 år
Infordring rör	40 år	40 år
Garage	50 år	50 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	3 412 968	3 409 777
	Årsavgifter - garage	15 088	19 274
	Hyror lokaler	349 600	321 903
	Hyror parkering	65 250	65 157
	Hyror garage	30 141	25 897
	Hyror förråd	5 088	5 088
	Avgift andrahandsuthyrning	14 189	10 463
	Öresutjämning	2	12
		3 892 327	3 857 571

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	11 048	0
	Övriga erhållna bidrag	60 000	0
	Försäkringsersättning	221 711	165 365
	Övriga intäkter	9 873	50 339
		302 632	215 704

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 566	6 776
	Fastighetsskötsel beställning	6 747	60 914
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	50 226	54 792
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 660	0
	Snöröjning/sandning	34 178	65 294
	Städning entreprenad	91 920	96 790
	Städning enligt beställning	0	24 960
	Mattvätt/Hyrmattor	0	6 869
	Sotning	4 494	6 411
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 961
	Hissbesiktning	15 375	6 250
	Gemensamma utrymmen	200	967
	Garage/parkering	0	1 000
	Gård	237	6 463
	Serviceavtal	50 825	38 480
	Förbrukningsmateriel	28 570	13 608
	Teleport/hissanläggning	-4 665	9 270
	Brandskydd	5 441	25 849
		291 774	428 654
	Reparationer		
	Lokaler	563	0
	Förskola	0	9 537
	Gemensamma utrymmen	27 613	16 944
	Tvättstuga	14 627	31 368
	Källare	0	10 587
	Entré/trapphus	1 688	2 356
	Lås	3 650	8 735
	VVS	45 845	15 889
	Värmeanläggning/undercentral	34 851	46 637
	Ventilation	28 258	1 523
	Elinstallationer	0	3 782
	Hiss	58 800	46 507
	Tak	0	5 484
	Fasad	13 548	0
	Skador/klotter/skadegörelse	36 716	0
	Vattenskada	134 060	345 977
		400 219	545 326
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	221 271	208 486
	Källare	0	95 284
	Entré/trapphus	12 500	0
	VVS	615 281	0
	Ventilation	0	63 181
	Huskropp utvändigt	146 569	0
		995 621	366 951
	Taxebundna kostnader		
	El	80 139	87 813
	Värme	618 661	624 414
	Vatten	134 994	87 093
	Sophämtning/renhållning	51 754	47 601
	Grovsopor	5 264	0
		890 812	846 921
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	95 240	80 171
	Tomträttsavgäld	251 100	251 100

Fortsättning Not 4.		
Kabel-TV	17 936	17 764
	364 276	349 035
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	119 367	116 091
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 062 069	2 652 978
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
	2020	2019
Kreditupplysning	2 450	3 976
Tele- och datakommunikation	813	0
Juridiska åtgärder	5 157	0
Inkassering avgift/hyra	450	850
Övriga förluster	0	900
Revisionsarvode extern revisor	28 625	28 250
Föreningskostnader	9 306	3 975
Styrelseomkostnader	6 297	0
Fritids- och trivselkostnader	0	2 235
Förvaltningsarvode	254 736	250 908
Förvaltningsarvodena övriga	24 375	0
Administration	12 159	12 773
Korttidsinventarier	0	2 634
Konsultarvode	26 865	97 950
Tidningar facklitteratur	451	1 161
Föreningsavgifter	0	2 634
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 270	6 150
	377 954	414 395
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
	2020	2019
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	109 000	96 000
Sociala kostnader	20 245	19 970
	129 245	115 970
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
	2020	2019
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	15 236	333
Fastighetsel inkl. svagström K3	9 718	9 718
	329 172	314 270

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 360 751	18 260 751
	Omklassificering	501 181	100 000
	Utgående anskaffningsvärde	18 861 932	18 360 751
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 029 632	-7 715 362
	Årets avskrivningar enligt plan	-329 172	-314 270
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 358 805	-8 029 632
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 503 127	10 331 119
	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	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Omklassificering	0	394 992
		0	394 992
		-394 992	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	255	259
	Klientmedel hos SBC	3 200 653	2 900 983
		3 200 908	2 901 242
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	32 869	29 502
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 400	6 270
	Tomträttsavgäld	62 775	62 775
		102 044	98 547

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	4 739 779	4 517 977
	Reservering enligt stadgar	221 802	221 802
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-281 177	0
	Vid årets slut	4 680 404	4 739 779

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,430 %	2 000 000	0	2021-03-29
	Nordea	0,490 %	2 000 000	0	2021-11-25
	Nordea	0,500 %	3 000 000	0	2021-10-28
	Swedbank	1,000 %	0	2 000 000	löst
	Swedbank	1,650 %	0	2 000 000	löst
	Swedbank	1,520 %	0	2 000 000	löst
	Swedbank	1,290 %	0	1 000 000	löst
	Summa skulder till kreditinstitut		7 000 000	7 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 000 000	0	
			0	7 000 000	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 917 000	10 917 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Värme	83 627	86 321
	Vatten	19 144	0
	Ränta	3 787	11 885
	Avgifter och hyror	350 263	320 579
	Upplupna kostnader	0	0
		456 821	418 785

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

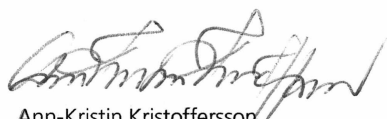
Hissrenoveringar 2021.

Dränering runt hus 74 och 76.

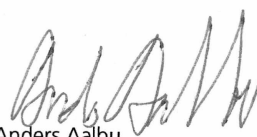
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

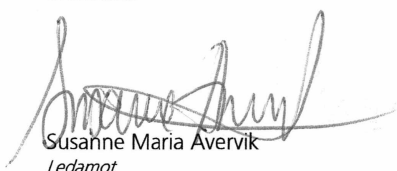
FARSTA den 19 / 4 2021



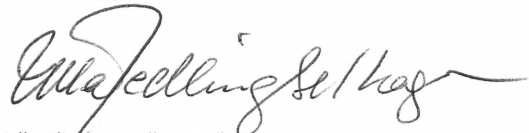
Ann-Kristin Kristoffersson
Ordförande




Anders Aälbö
Vice ordförande



Susanne Maria Avervik
Ledamot



Ulla Elisabet Jedling Selhagen
Ledamot



Ann-Mari Wingmo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2021



Jonas Helleklint
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnskår 2 för år 2020.

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 2020 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 revisionssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hamnskär 2 för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

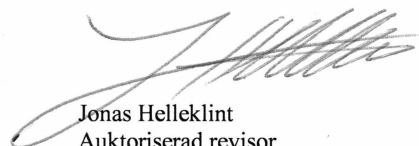
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 26 april 2021



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 fastighetskötsel.

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

