



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA!

För att minska smittspridningen av coronaviruset och sjukdomen covid-19 har styrelsen beslutat att medlemmar i bostadsrättsföreningen får utöva sin rösträtt genom poströstning på årets föreningsstämma. Vi hoppas att ni alla har överseende med detta beslut. Det är viktigt att vi alla tar vårt ansvar till att minska risken för smittspridning.

Dag: Tisdagen den 20 april 2021

Tid: kl. 17.30

Plats: Styrelserummet, Brf Båtbryggan (OBS! Endast för stämmofunktionärer, ej för medlemmar).

Er poströst skall vara styrelsen tillhanda senast 2021-04-12. Lämna poströsten i styrelsens postfack i E-huset. Det går även bra att poströsta via epost till brfbatbryggan@hotmail.com.

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen tex motioner, andra frågor som ska beslutas av stämman
25. föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB Brf Båtbryggan tackar för visat intresse via poströstning!



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Båtbryggan

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING HSB Bostadsrättsförening Båtbryggan i Halmstad

Org nr 769622-4513

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Halmstad.

Föreningens hus byggdes 2012-13 på fastigheten Bryggan 1 i Halmstad.

På fastigheterna finns uppfört 2 huskroppar med 54 bostadsrättslägenheter och en lokal med adresserna Södra vägen 41-45.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	5	st	1	rok	231,5	m ²
	19	st	2	rok	1 134,5	m ²
	29	st	3	rok	2 709	m ²
	1	st	4	rok	107	m ²
Totalt	54				4 182	m ²
Lokal	1	st			40	m ²
Totalt					4 222	m ²
Garage	34	st				

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

2016: byggt om innergården för att slippa grus och erhålla fler cykelställ.

2017: Plockat bort träd för att ersätta dessa med träd som är mer lättskötta och tar mindre plats.

2020: OVK-besiktning samt åtgärder. *rc*



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Arbetet med att byta ut fasaden har påbörjats under hösten 2020 och beräknas vara klart till hösten 2021. Det har upptäckts ett produktionsfel i fasaden vilket innebär att hela fasaden måste bytas ut. Åtgärden kommer inte innebära någon väsentlig ekonomisk skada för föreningen.

Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Inga väsentliga underhåll de närmsta åren är planerade.

Stadseenlig fastighetsbesiktning görs kontinuerligt under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. I budgeten för 2020 har avsatts 200 000 kr till framtida underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 568 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2021 har man beslutat att inte höja årsavgifterna fr o m 2021-01-01. Styrelsen har valt att beakta föreningens betalningsförmåga före årets resultat vid beslut om eventuell höjning av årsavgiften.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 110 020 kr. Under året har 352 564 kr amorterats. Utöver detta har föreningen även gjort en extraamortering om 500 000 kr i samband med omskrivning av ett lån.

Styrelsen har beslutat att inte göra någon avsättning till inre fond.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19. På stämman deltog 8 medlemmar. Föreningen har tillämpat poströstning och 26 lägenheter var därmed representerade.

Vid årets början hade föreningen 84 medlemmar och vid årets slut 87 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett (föregående år 4 överlåtelser).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Emelie Andersson	ordförande
Thomas Werelius	sekreterare
Lars Nyqvist	ledamot
Anders Ganghem	ledamot
Iben Dahlberg	ledamot
Jan Oscarsson	ledamot
Malin Bengtsson	ledamot, utsedd av HSB Göta
Tord Welin	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Emelie Andersson, Thomas Werelius, Anders Ganghem och Iben Dahlberg samt suppleant Tord Welin.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden. *u*



Firmatecknare har varit Emelie Andersson, Lars Nyqvist, Iben Dahlberg och Thomas Werelius, två i förening.

Revisor har varit Susanna Gustafsson, vald av föreningen, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representant till HSB Götas distriktsstämma har inte utsetts.

Valberedning har varit Monica Nyqvist Ling och Jan Carlsson.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 757	2 809	2 841	2 825	2 810
Res. efter finansiella poster, tkr	-891	-863	-923	- 1 107	-1 203
Soliditet i %	79	79	79	78	78
Balansomslutning, tkr	143 790	145 504	147 370	149 050	151 514
Eget kapital, tkr	114 091	114 982	115 844	116 766	117 873
Taxeringsvärde, tkr	85 663	85 663	69 220	69 220	69 220
- varav byggnad, tkr	62 663	62 663	53 620	53 620	53 620
Underhållsfond tkr	1 081	953	790	628	455
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	568	568	568	568	568
Hyresnivå för lokal, kr/m ²	500	500	500	500	500
Elkostnad/m ² totalyta	23	24	25	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	67	70	87	85	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	15	16	16
Bankskuld kr/m ²	6 895	7 097	7 316	7 510	7 823
Räntekostnader kr/m ²	86	95	94	145	194
Belåningsgrad	34	35	45	46	48

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 913 000	31 412 000	953 422	-6 434 007	-862 819
Avsättning underhållsfond 2020			200 000	-200 000	
Ianspråkt underhållsfond 2020			-72 250	72 250	
Överföring till balanserat resultat				-862 819	862 819
Årets resultat					-890 838
Belopp vid årets slut	89 913 000	31 412 000	1 081 172	-7 424 576	-890 838_{kr}



Resultatdisposition

Föreningstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-7 424 576
Årets resultat	-890 838
	<hr/>
	-8 315 414

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-8 315 414
	<hr/>
	-8 315 414

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *82*



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 756 780	2 809 306
Summa rörelsens intäkter		2 756 780	2 809 306
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 181 322	-1 208 019
Periodiskt underhåll		-72 250	-46 163
Övriga externa kostnader	Not 3	-31 200	-30 838
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-114 184	-101 560
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 887 751	-1 887 751
Summa rörelsens kostnader		-3 286 707	-3 274 331
Rörelseresultat		-529 928	-465 025
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 842	2 692
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 752	-400 486
Summa finansiella poster		-360 910	-397 794
Årets resultat		-890 838	-862 819



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Båtbryggan i Halmstad, 769622-4513

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 12	Not 6	127 648 315	129 516 270
Mark			13 946 000	13 946 000
Markanläggningar		Not 7	237 608	253 449
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	3 955	7 910
			<u>141 835 878</u>	<u>143 723 629</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>141 835 878</u>	<u>143 723 629</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-600	1 563
Avräkningskonto HSB Göta			1 324 873	1 149 878
Övriga fordringar		Not 9	8 458	8 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	<u>121 641</u>	<u>119 784</u>
			1 454 372	1 279 905
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	500 000	500 000

Summa omsättningstillgångar			<u>1 954 372</u>	<u>1 779 905</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar			<u>143 790 250</u>	<u>145 503 534</u>
-------------------------	--	--	---------------------------	---------------------------



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Båtbryggan i Halmstad, 769622-4513

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	89 913 000	89 913 000
Upplåtelseavgifter	31 412 000	31 412 000
Fond för yttre underhåll	1 081 172	953 422
	<u>122 406 172</u>	<u>122 278 422</u>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 424 576	-6 434 007
Årets resultat	-890 838	-862 819
	<u>-8 315 414</u>	<u>-7 296 826</u>

Summa eget kapital 114 090 758 114 981 596

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>14 876 600</u>	<u>29 642 220</u>
		14 876 600	29 642 220

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	14 233 420	320 364
Leverantörsskulder		215 340	187 853
Skatteskulder		33 426	32 992
Övriga skulder	Not 13	64 060	57 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>276 646</u>	<u>280 761</u>
		14 822 892	879 718

Summa skulder 29 699 492 30 521 938

Summa eget kapital och skulder

143 790 250

145 503 534

HSB Bostadsrättsförening Båtbryggan i Halmstad, 769622-4513

Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-890 838	-862 819
Avskrivningar	1 887 751	1 887 751
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	996 913	1 024 932
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	528	-4 493
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	30 118	-80 155
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 027 560	940 284
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i markanläggningar	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-852 564	-923 714
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-852 564	-923 714
Årets kassaflöde	174 996	16 570
Likvida medel vid årets början	1 649 878	1 633 308
Likvida medel vid årets slut	1 824 873	1 649 878

Handwritten signature

Noter

2020-01-01 **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,3
Markanläggning	5,0
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen. 





HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Båtbryggan i Halmstad, 769622-4513

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	2 374 404	2 374 404
	Hyror	200 000	261 201
	Övriga intäkter	182 376	173 701
		2 756 780	2 809 306

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	203 092	229 614
	Reparationer	114 104	114 630
	El	95 023	103 196
	Uppvärmning	282 164	293 624
	Vatten	66 229	62 445
	Sophämtning	108 917	104 568
	Kabel-TV, internet	141 509	143 116
	Övriga avgifter	33 409	35 365
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	16 630	16 630
	Förvaltningsarvoden	83 895	81 372
	Övriga driftskostnader	36 350	23 459
		1 181 322	1 208 019 kr



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Båtbryggan i Halmstad, 769622-4513

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 500	9 138
	Medlemsavgifter	21 700	21 700
		31 200	30 838

Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	84 000	76 000
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	3 000	0
	Sociala kostnader	24 184	22 560
		114 184	101 560

I styrelsearvode för 2020 om 84 000 kr är 8000 kr hänförliga till år 2019. Då utbetalningen var för låg 2019 har man valt att göra en extra utbetalning år 2020.

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 867 955	1 867 955
	Inventarier	3 955	3 955
	Markanläggningar	15 841	15 841
		1 887 751	1 887 751



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Båtbryggan i Halmstad, 769622-4513

Noter**2020-12-31****2019-12-31****Not 6 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Värdeår enligt taxeringsbeslut

2013

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

140 940 000	140 940 000
140 940 000	140 940 000

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-11 423 730	-9 555 775
-1 867 955	-1 867 955
-13 291 685	-11 423 730

Utgående bokfört värde**127 648 315 129 516 270**

Taxeringsvärde för Bryggan 1

Byggnad - bostäder
Byggnad - lokaler

61 000 000	61 000 000
1 663 000	1 663 000
62 663 000	62 663 000

Mark - bostäder

23 000 000	23 000 000
23 000 000	23 000 000

Taxeringsvärde totalt

85 663 000 85 663 000

Not 7 MarkanläggningarIngående anskaffningsvärde
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

316 813	316 813
316 813	316 813

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-63 364	-47 523
-15 841	-15 841
-79 205	-63 364

Bokfört värde**237 608 253 449****Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**Ingående anskaffningsvärde
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

19 775	19 775
19 775	19 775

Ingående avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-11 865	-7 910
-3 955	-3 955
-15 820	-11 865

Bokfört värde**3 955 7 910****Not 9 Övriga fordringar**Skattekonto
Övriga fordringar

1 546	1 768
6 912	6 912
8 458	8 680



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Båtbryggan i Halmstad, 769622-4513

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 641	119 784
	121 641	119 784

Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2020-10-04	2021-01-04	3 mån	0,30%	500 000
					500 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Nordea Hypotek AB	39788949819	0,90%	2023-11-15	7 186 600	200 000	
Nordea Hypotek AB	39798247221	0,39%	2021-11-30	6 786 650	6 786 650	
Nordea Hypotek AB	39798256174	0,69%	2025-11-19	7 890 000	0	
Swedbank Hypotek	2853580112	1,93%	2021-10-25	7 246 770	7 246 770	
				29 110 020	14 233 420	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						14 876 600
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						27 347 200
Kortfristig del av långfristig skuld				14 233 420		320 364

Nästa års amorteringar beräknas uppgå till 352 564 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttaga pantbrev i fastighet	33 561 000	33 561 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	27 000	22 800
Arbetsgivaravgifter	24 184	22 072
Övriga kortfristiga skulder	12 876	12 876
	64 060	57 748 ₧



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Båtbryggan i Halmstad, 769622-4513

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	12 163	35 291
Övriga upplupna kostnader	42 156	16 000
Förutbetalda hyror och avgifter	222 327	229 470
	276 646	280 761

Halmstad 2 / 3 2021

Emelie Andersson

Lars Nyqvist

Thomas Werelius

Jan Oscarsson

Iben Dahlberg

Anders Ganghem

Malin Bengtsson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 03 - 05 avgivits beträffande denna årsredovisning

Susanna Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Båtbryggan i Halmstad, org.nr. 769622-4513

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Båtbryggan i Halmstad för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Båtbryggan i Halmstad för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad den 5 / 3 2021



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Susanna Gustafsson
Av föreningen vald revisor

H. Ekonomisk prognos

År	Utfall	Utfall	Utfall	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kapitalkostnader	2 284 894	2 288 237	2 251 503	2 241 023	2 258 378	2 300 989	2 418 579
Räntekostnader	397 143	400 486	363 752	353 272	370 627	413 238	530 828
Avskrivningar	1 887 751	1 887 751	1 887 751	1 887 751	1 887 751	1 887 751	1 887 751
Driftkostnader	1 464 925	1 323 787	1 310 076	1 336 278	1 363 003	1 390 263	1 418 068
Driftkostnader	1 464 925	1 323 787	1 310 076	1 336 278	1 363 003	1 390 263	1 418 068
Övriga kostnader	16 200	62 793	88 880	96 963	112 302	119 648	135 001
Fastighetsskatt el motsv.	16 200	16 630	16 630	16 963	17 302	17 648	18 001
Periodiskt underhåll	0	46 163	72 250	80 000	95 000	102 000	117 000
Intäkter exkl. årsavgift	468 933	437 594	385 218	186 506	406 461	406 511	410 568
Hyror bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Hyra p-platser mm	466 431	434 902	382 376	185 400	405 400	405 400	409 454
Ränteintäkter	2 502	2 692	2 842	1 106	1 061	1 111	1 114
övrigt							
Amorteringar/avsättningar	-5 249 806	-6 209 275	-7 335 099	-8 579 446	-9 659 771	-10 823 507	-12 123 189
Amorteringlån	820 364	923 714	852 564	849 320	852 564	852 564	852 564
Avsättning underhåll	200 000	163 837	127 750	130 750	133 750	136 750	139 750
Balanserat resultat	-6 270 170	-7 296 826	-8 315 413	-9 559 516	-10 646 085	-11 812 821	-13 115 503
Utgående låneskuld	30 886 298	29 962 584	29 110 020	28 260 700	27 408 136	26 555 572	25 703 008
Bokfört värde fastighet	145 611 380	143 723 629	141 835 878	139 948 127	138 060 376	136 172 625	134 284 874
Prognosförutsättningar							
Låneränor, viktat medel	1,27%	0,97%	1,23%	1,23%	1,33%	1,53%	2,03%
Intäktsränta, viktat medel	0,16%	0,16%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Totalt BOA	4 182	4 182	4 182	4 182	4 182	4 182	4 182
Amorteringstakt %	2,7%	3,1%	2,7%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
Avskrivning enligt plan %	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Andel av anskaffningsvärdet som skall skrivas av på	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Netto före årsavgifter							
A. Nettokostnader	3 497 086	3 401 060	3 392 991	3 618 507	3 460 972	3 541 140	3 700 830
B. Nettoutbetalningar	2 229 699	2 273 186	2 230 054	2 449 327	2 292 035	2 369 203	2 525 893
Nödvändig nivå årsavgift 1)							
Löpande penningvärde kr	2 374 404	2 374 404	2 374 404	2 374 404	2 374 404	2 374 404	2 398 148
Löpande penningvärde/kvm	568	568	568	568	568	568	573
Ändring av årsavgiften %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%

1) Max av A och B

Resultaträkning	ÅR	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Årsavgifter		2 374 404	2 374 404	2 374 404	2 374 404	2 374 404	2 374 404	2 398 148
Intäkter exkl. årsavgift		468 933	437 594	385 218	186 506	406 461	406 511	410 568
Driftkostnader		-1 464 925	-1 323 787	-1 310 076	-1 336 278	-1 363 003	-1 390 263	-1 418 068
Övriga kostnader		-16 200	-62 793	-88 880	-96 963	-112 302	-119 648	-135 001
Avskrivningar		-1 887 751	-1 887 751	-1 887 751	-1 887 751	-1 887 751	-1 887 751	-1 887 751
Rörelseresultat		-525 539	-462 333	-527 085	-760 081	-582 191	-616 747	-632 104
Räntekostnader		-397 143	-400 486	-363 752	-353 272	-370 627	-413 238	-530 828
Resultat efter finansnetto		-922 682	-862 819	-890 837	-1 113 353	-952 818	-1 029 986	-1 162 932
Avsättning underhåll		-200 000	-163 837	-127 750	-130 750	-133 750	-136 750	-139 750
Årets resultat		-1 122 682	-1 026 656	-1 018 587	-1 244 103	-1 086 568	-1 166 736	-1 302 682

Kassaflödesanalys

Rörelseresultat		-525 539	-462 333	-527 085	-760 081	-582 191	-616 747	-632 104
Räntekostnader		-397 143	-400 486	-363 752	-353 272	-370 627	-413 238	-530 828
Avskrivningar		1 887 751	1 887 751	1 887 751	1 887 751	1 887 751	1 887 751	1 887 751
RK Förändring		74 025	-84 648	30 645	0	0	0	0
Investeringar		0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar		-820 364	-923 714	-852 564	-849 320	-852 564	-852 564	-852 564
Årets kassaflöde		218 730	16 570	174 995	-74 923	82 369	5 201	-127 745
Akkumulerat kassa o bank		1 633 308	1 649 878	1 824 873	1 749 950	1 832 319	1 837 520	1 709 775
extra amortering beaktad om		500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000

Kompremerad Balansräkning

Byggnad		145 611 380	143 723 629	141 835 878	139 948 127	138 060 376	136 172 625	134 284 874
Övriga fordringar		125 534	130 027	129 499	129 499	129 499	129 499	129 499
Avräkning HSB /kassa		1 133 308	1 149 878	1 324 873	1 324 873	1 324 873	1 324 873	1 324 873
Kassa och bank				0	-74 923	7 446	12 647	-115 098
Kortfristiga placeringar		500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
		147 370 222	145 503 534	143 790 250	141 827 576	140 022 194	138 139 644	136 124 148
Eget kapital								
Bundet eget kapital		122 114 585	122 278 422	122 406 172	122 536 922	122 670 672	122 807 422	122 947 172
Fritt eget		-6 270 170	-7 296 826	-8 315 413	-9 559 516	-10 646 085	-11 812 821	-13 115 503
Summa		115 844 415	114 981 596	114 090 759	112 977 406	112 024 587	110 994 601	109 831 669
Skuld till kreditinstitut		30 886 298	29 962 584	29 110 020	28 260 700	27 408 136	26 555 572	25 703 008
Övriga skulder exkl räntor		639 509	559 354	589 471	589 471	589 471	589 471	589 471
Summa skulder		31 525 807	30 521 938	29 699 491	28 850 171	27 997 607	27 145 043	26 292 479
Summa egetkapital och skulder		147 370 222	145 503 534	143 790 250	141 827 576	140 022 194	138 139 644	136 124 148
		0	0	0	0	0	0	0

Soliditet	78,6%	79,0%	79,3%	79,7%	80,0%	80,3%	80,7%
Eget kapital per kvm BOA	27 701	27 494	27 281	27 015	26 787	26 541	26 263

Halmstad 2021-03-16

Bostadsrättsföreningen Båtbryggan Årsstämman 20 april 2021

Valberedningens förslag gällande styrelse är:

Jan Oscarsson(D8), ordförande, nyval på 1 år, t.o.m. 2022

Thomas Werelius(D1), sekreterare, omval på 2 år, t.o.m. 2023

Iben Dahlberg(E30), omval som ledamot på 2 år, t.o.m. 2023

Mats Ekström(E29), nyval som ledamot på 1 år, t.o.m. 2022

Lars-Inge Gudmundsson(F54), nyval som ledamot på 2 år, t.o.m. 2023

Tord Welin(F33), omval som suppleant 1 år, t.o.m. 2022

Föreningsvald revisor, Susanna Lindén Gustafsson(D15), omval på 1 år, t.o.m. 2022

Styrelsen minskas med en ordinarie ledamot då en tidigare ledamot ställer upp och kandiderar som ordförande. Avser här Jan Oscarsson.

Valberedningen föreslår att styrelsens arvode ska ligga på 84. 000kr

Valberedningens förslag gällande valberedningen:

Valberedningens förslag till ny valberedning är

Richard Gonsalves(F42) samt

Karl-Johan Kristiansson(D41)

Valberedningens förslag gällande stämmofunktionärer:

Malin Bengtsson, HSB Göta, stämмоordförande

Jan Oscarsson (D8), justeringsperson och rösträknare

Tord Welin (F33), justeringsperson och rösträknare

Vänligen
Monica Nyqvist Ling