

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hamninloppet

BRF Hamninloppet



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hamninloppet

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 2015 och 2035.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Danvikstrand. Föreningens andel är 65 procent. Samfälligheten förvaltar mark, gång- och körvägar, garage samt spillvattenledning med pumpstation.

Styrelsen

Gunnar Karl Joel Hallert	Ordförande
Rolf Gunnar Ramstedt	Vice ordförande
Johan Martin Allmér	Ledamot
Berit Agneta Bodin	Ledamot
Gustav Eric Caspar Frisell	Ledamot
Lars Gustav Hultman	Ledamot
Göran Jan-Erik Johansson	Ledamot
Yvonne Gunhild Jungstedt	Ledamot
Sven Lennart Oliwer Schmidt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Berit Agneta Bodin, Gunnar Karl Joel Hallert, Yvonne Gunhild Jungstedt, Rolf Gunnar Ramstedt och Sven Lennart Oliwer Schmidt.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Davidsson

Ordinarie Extern

BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Bertil Albertsson

Simone Ek

Gunnel Nordström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 37:55	2004	Nacka
Sicklaön 37:56	2004	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2004 - 2005 och består av 3 flerbostadshus.

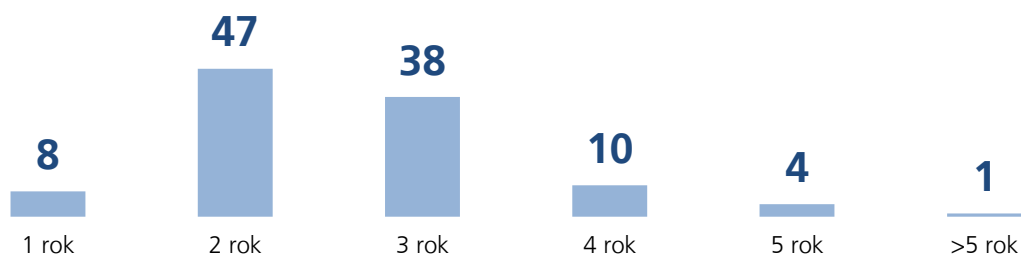
Fastigheternas värdeår är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 484 m², varav 9 812 m² utgör lägenhetsyta och 2 672 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 108 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Samlingslokal	Föreningen har en samlingslokal, Sjösalen, på ca 100 kvm. I anslutning till denna finns ett fullt utrustat kök. Lokalen är möblerad med bord, stolar och en soffgrupp. Utanför lokalen finns en stor terrass. Bokning av lokalen sker på föreningens hemsida www.hamninloppet.se .
Gästlägenhet	Föreningen har en gästlägenhet med en yta på ca 32 kvm med två sängar och en bäddsoffa. Lägenheten kan hyras upp till sex nätter i följd. Bokning görs via föreningens hemsida.
Gym och bastu	Gym med omklädningsrum för damer och herrar och en mellanliggande gemensam bastu. Gymmet är utrustat med träningsredskap för allmän styrketräning. Gym och bastu är fritt att använda för alla medlemmar.
Garage	Föreningen har 91 garageplatser och 3 MC platser. Av dessa utgör 18 st. laddstationsplatser för elfordon. Plats finns även för 8 kajaker. Föreningen har även förvaringsplats för 30 uppsättningar bildäck/hjul.
Snickarum	Snickarummet är avsett för mindre snickeriarbeten, skidvallning etc. I rummet finns en hyvelbänk och en arbetsbänk. Snickarummet är fritt att använda för alla medlemmar. Bokning görs på föreningens hemsida.
Takterrasser	På Hus 3 och 4 finns takterrasser med en fantastisk utsikt över Stockholms inlopp. Bägge terrasserna är dessutom fint iordningsställda med höjt golv och sittmöbler m.m.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dagvattenbrunnar	2019	Rensning och tryckspolning 18 st.
Samlingssalen Sjösalen	2019	Renovering och ny inredning
LED-belysning med backup	2019	Trapphusbelysning Hus 5, samt i mörka delar i trappan Hus 3 och 4
Laddstolparna i garaget	2019	Ny elektronik
Gästlägenheten	2018	Ny inredning.
Tilläggsarbeten vid fasadrenovering	2018 - 2019	Takterrass Hus 3, Målning balkongtak mm
Bänkar på kajen	2018 - 2019	De har åter fått belysning igen efter långa diskussioner med kommunen.
Laddstationsplatser	2018	Installation av 18 st. Statsbidrag 50%
Värmesystemet	2018	Ett avgasnings- och reningssystem för radiatorvattnet installerat 2018.
OVK	2018	Obligatorisk ventilationskontroll är utförd.
Sopmaskin	2018	För att få mindre damm i garaget som bl a sätter sig i ventilationsfiltren har upphandlats en sopmaskin för garaget.
Stabilisering stödmur	2017	Utmed gångvägen längs vattnet finns en stödmur av sten som inte var stabil. Den har förstärkts med sprängstensmassor. Vissa träd som riskerade att falla har fällts.
Byte tvättstugeutrustning hus 3/4	2017	
Installation av värmeåtervinning FTX	2017 - 2018	Hus 5 2017-2018.
Fasadrenovering, utbytt till helt ny	2017 - 2019	Garantiarbeten av JM
Driftoptimering	2015 - 2016	Injustering av fjärrvärmeanläggning och övriga åtgärder för att minska taxebundna kostnader.
Byte av garage- ute- och trapphusbelysning	2014 - 2016	Byte till LED-belysning.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Vattenläcka till garage	2020	Tätning utmed trappan mellan Hus 4 och 5
Underhållsarbete tak	2020	Hus 3+4+5
Elektronikkomponenter, rörelsedetektorer	2022	Byten
Ventiler och termostater	2022	Injusteringar och byten

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning, och flerårsbudget	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Nordstaden Stockholm AB
Städtjänster	Städhuset i Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Nordstaden Stockholm AB
Underhållsplan	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband, gruppavtal digitalt och analogt utbud	Com Hem
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elavtal	Vattenfall
Sophämtning, hushållssopor	Nacka Kommun
Sophämtning, papper, plast, metall, glas, tidningar	Suez Recycling AB
FTX, serviceavtal	Air Cano
Brandluckor, brandsläckare, hjärtstartare och viss belysning. Utökad 2019	Dafo AB
Tvättstugeutrustning, serviceavtal. Nytt 2019	Entema AB
Laddstationsplater 18 st.	Elektriska AB Lennström
Gymmet, serviceavtal	LGC Ekonomi & Konsult AB. Sports Cons.
Bredband	Telia
Garageportar, serviceavtal	Una Portar AB
Trädgårdsskötsel. Från våren 2020	Marbit, anläggning och utemiljö
Serviceavtal hissar. Från 2020	Trygga hissar i Stockholm AB
Nycklar och lås	AB Nacka Lås och Larm

Övrig information

Aktuellt hållbarhetsarbete

Föreningen har i och med färdigställd fasadrenovering fått bättre isolerade fastigheter, med trolig minskad energiförbrukning. Vi har i samband med detta minskat effekttaket för fjärrvärme från leverantören. Projektet med 18 laddstolpar i garaget uppmuntrar till fossilfri transport, i och med att flera medlemmar ansluter sig. Belysning i allmänna utrymmen har under 2019 på flera ställen bytts till LED. Under avsnittet Planerat Underhåll ingår framtida byte av rörelsedetektorer för belysning och byte av ventiler och termostater till radiatorer i lägenheterna, vilket ytterligare sänker energiförbrukningen.

Vårdar

Föreningen har vårdar för Sjösalen, gymmet och gästlägenheten. Det finns ett system med husvårdar för varje hus, vilkas uppgift är att sköta om växter vid entréer, terrasserna på Hus 3 och 4 och övriga grönytor samt vara förmedlande länk gentemot styrelsen vad gäller ordnings- och trivsselfrågor.

Poolarna

En grupp medlemmar i föreningen som utför bl.a garagestädning, gräsmattsklippning m m.

Pubkvällar

Pub Maritime har bjudit in till sex välbesökta pubkvällar, tre under våren och tre under hösten. Värdskapet för pubkvällarna har alternerat mellan våra tre hus.

Välkomstmöten

Styrelsen har under året kontinuerligt träffat nya medlemmar för att hälsa dem välkomna samt att informera om föreningen och om styrelsens roll och arbete.

Städdagar

Två städdagar, den 27 april och den 19 oktober, har genomförts då medlemmarna tillsammans har medverkat till att göra områdena runt våra hus trivsamt. Efter städningen har lunch serverats i Sjösalen till deltagarna.

Garagestädning

Utförs av var och en på sin egen garageplats. Dessutom städar "Poolarna" med hjälp av sopmaskin.

Nyhetsbladet

Nio utgåvor av "Hamninloppet informerar" har utkommit under året. Informationsbladet är en kanal för styrelsen att informera medlemmarna om beslut, förändringar och ge annan relevant information. Informationsbladet sätts upp på anslagstavlor, finns tillgänglig på hemsida samt distribueras med e-post till alla medlemmar. Mycket information i annan form, har mailats ut av styrelsen åtminstone veckovis, och då oftast angående fasadrenoveringarna.

Hemsidan

www.hamninloppet.se är en viktig informationskanal, där alla aktuella händelser redovisas. Alla viktiga dokument finns samlade på vår hemsida. Här kan man boka tid i föreningens gemensamma lokaler, Sjösalen, gästlägenheten och snickarlokalen.

Vattenområde

Sicklaön S:71, ägd till 50 % av Brf Hamninloppet är ett vattenområde, som sträcker sig utanför våra fastigheter 37:55 och 37:56 ut till ca mitten av inloppet, mot Waldemarsudde. Övriga andelar ägs av två av våra närmaste grannföreningar.

DSSF

Genom fastigheterna Sicklaön 37:55 och 37:56 äger Brf Hamninloppet 65 % i Danviksstrands samfällighetsförening (DSSF) (org. nr. 717908-1596). Övriga 35 % ägs av våra tre närmaste grannföreningar. DSSF förvaltar fyra gemensamhetsanläggningar som sköter markytor, gång-och körvägar, garage samt spillvattenledning med pumpstation. Våra fastigheter 37:55 och 37:56 har differentierade andelar i de fyra gemensamhetsanläggningarna, som alla fyra har olika arbetsområden.

Fastighetsförsäkring

Brf Hamninloppet har per den 1 februari 2020 bytt leverantör av fastighetsförsäkring till Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring som handläggs av Söderberg & Partners.

Omslagsbilden

Årets omslagsbild är på ett förtjänstfullt sätt fotograferad av medlemmen Gunnar Ljungqvist.

Föreningens ekonomi

Brf Hamninloppet har under 2019 amorterat 2 000 000 kr på låneskulden, vilken vid årets slut uppgick till 74 750 000 kr. Föreningen kommer att amortera minst 1 000 000 kr under 2020.

Under 2019 har lån för sammanlagt 27 000 000 kr förfallit. Dessa har nu omförhandlats och flyttats från Nordea till SEB som vid de tillfällena offererade bäst räntor, av de fem banker som gav offert. På 4-årslånet blev räntan 0,80 % för 18 000 000 kr, medan det rörliga 3-mån. lånets räntesats vid årsskiftet var 0,50 % för 8 000 000 kr. Den genomsnittliga upplåningsräntan för våra lån var vid årsskiftet 1,16 %, och kapitalviktade snittet på återstående löptiden 2,1 år. Se mer information vid Not 14 "Skulder till kreditinstitut" på sidan 18.

Några nyckeltal avseende Brf Hamninloppet

Låneskuld	2004	96,3 Mkr	2019	74,8 Mkr
Årsavgift per m2	2005	690 kr/m2	2019	682 kr/m2
Lån per m2	2004	9820 kr/m2	2019	7618 kr/m2

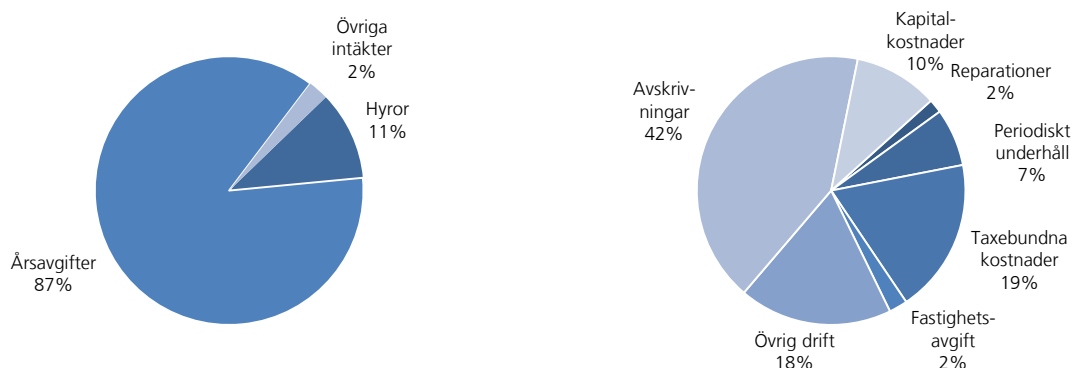
Vi övergick 2014 till linjär avskrivning vilket medför att årsredovisningen visar minusresultat. Den statliga bokföringsnämnden, BFN, har fastslagit att bostadsrättsföreningar inte får använda sig av progressiva avskrivningar, vilket varit fallet tom 2013, och inneburit att avskrivningar har börjat med lägre belopp som ökar med tiden.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 251 560	4 125 879
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 700 846	7 567 576
Finansiella intäkter	13	87
Minskning kortfristiga fordringar	0	26 742
Ökning av kortfristiga skulder	299 240	180 677
	8 000 099	7 775 082
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 313 365	4 076 919
Finansiella kostnader	905 928	1 309 982
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	262 500
Ökning av kortfristiga fordringar	72 402	0
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	3 000 000
	7 291 695	8 649 401
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 959 963	3 251 560
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	708 403	-874 319

*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

Fasadrenoveringarna

Efter drygt två år avslutades arbeten med fasadrenoveringarna i december 2019. Endast vissa arbeten återstår, som mark- och glasarbeten mm, dessa kommer att återupptas under våren 2020. Hus 4, det mellersta, blev av med de sista byggställningarna under hösten, medan detta skedde i slutet av året för Hus 5, det östligaste. Möten med JM och dess entreprenör Metrolit och styrelsen har skett löpande. Veckovisa informationsblad från Metrolit och styrelse om veckans och kommande veckas aktiviteter för fasadarbeten har distribuerats till medlemmarna. Efterkontroller och slutbesiktning med extern besiktningsman har skett. Efter de tre bostadshusen följde även smärre reparationer av fasaden på samlingsalen.

Styrelsen inser att renoveringen har varit ett stort intrång i den enskildes situation, men resultatet är helt nya fasader med bl a bättre isolering och färgbeständighet och därmed ett ökat fastighetsvärde. Det kommer även troligen bli lägre värmekostnader för våra fastigheter framöver.

I samband med fasadrenovering har styrelsen beställt en del tilläggsarbeten som debiterats föreningen under 2019. Bland dessa arbeten kan bl a nämnas, målning av samtliga balkongtak, målning av vissa murar mellan husen, samt så kallad resitrix. Resitrix används som dämpmassa i nya rostfria samlingslådor för att reducera stänk och ljud när dagvatten skall rinna igenom.

Fasadrenoveringen utfördes enligt det avtal mellan brf Hamninloppet och JM och som tecknades 2017. Styrelsen överenskom med JM/Metrolit att förkorta tiden för renoveringen med ett halvår genom förändrad och förbättrad arbetsplanering.

Vi har en garantitid på 2 år på de utförda arbetena. Dessutom har JM en garantitid på 5 år mot sina underentreprenörer.

Takterrass Hus 3

Som ett resultat av 2019 årsstämmas beslut anlätades Metrolit att iordningsställa takterrassen på Hus 3 i ungefärlig likhet med Hus 4. Ett upphöjt golv, staket, och sedan möblerat med en bekväm sittgrupp. Från takterrassen får man nu en fantastisk vy över Stockholms inlopp.

Nya avtal tecknade under året

Se under rubriken Avtal på sidan 4 i årsredovisningen.

Övrigt

Samlingsalen "Sjösalen" har under året genomgått en rejäl uppräschning. Nyslipat golv, drygt sextio bekväma nya stolar, ny soffgrupp, hyllor och gardiner.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 108 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 166
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 167

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	682	682	682	682
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 618	7 822	8 128	8 230
Elkostnad/m ² totalyta	29	28	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	67	74	72	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	25	23	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	105	103	97
Soliditet (%)	81	81	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 289	-1 577	-1 599	-1 031
Nettoomsättning (tkr)	7 597	7 547	7 571	7 548

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 812 m² bostäder och 2 672 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	100 377 805	0	0	100 377 805
Upplåtelseavgifter	234 939 000	0	0	234 939 000
Fond för yttre underhåll	4 215 966	740 544	-81 584	3 557 006
S:a bundet eget kapital	339 532 771	740 544	-81 584	338 873 811
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 582 214	-740 544	-1 495 173	-2 346 498
Årets resultat	-1 289 078	-1 289 078	1 576 757	-1 576 757
S:a ansamlad förlust	-5 871 293	-2 029 622	81 584	-3 923 254
S:a eget kapital	333 661 478	-1 289 078	0	334 950 557

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 289 078
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 841 671
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-740 544</u>
summa balanserat resultat	-5 871 293

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>629 928</u>
-5 241 365

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 596 668	7 547 392
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 178	20 184
Summa rörelseintäkter		7 700 846	7 567 576
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 631 010	-3 411 630
Övriga externa kostnader	Not 5	-367 391	-346 920
Personalkostnader	Not 6	-314 964	-318 368
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 770 644	-3 757 519
Summa rörelsekostnader		-8 084 009	-7 834 438
RÖRELSERESULTAT		-383 163	-266 862
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-905 928	-1 309 982
Summa finansiella poster		-905 915	-1 309 895
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 289 078	-1 576 757
ÅRETS RESULTAT		-1 289 078	-1 576 757

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	405 833 133	409 572 023
Maskiner	Not 9	238 154	269 907
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		406 071 286	409 841 930
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		406 071 286	409 841 930
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 400	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 962 559	3 261 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	96 915	19 400
Summa kortfristiga fordringar		4 061 874	3 281 068
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 048	3 048
Summa kassa och bank		3 048	3 048
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 064 922	3 284 117
SUMMA TILLGÅNGAR		410 136 208	413 126 047

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		335 316 805	335 316 805
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 215 966	3 557 006
Summa bundet eget kapital		339 532 771	338 873 811
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 582 214	-2 346 498
Årets resultat		-1 289 078	-1 576 757
Summa fritt eget kapital		-5 871 293	-3 923 254
SUMMA EGET KAPITAL		333 661 478	334 950 557
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	56 750 000	48 750 000
Summa långfristiga skulder		56 750 000	48 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	18 000 000	28 000 000
Leverantörsskulder		737 347	403 314
Skatteskulder		4 751	16 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	982 632	1 005 686
Summa kortfristiga skulder		19 724 730	29 425 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		410 136 208	413 126 047

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	10 år	10 år
Laddstationer	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	6 688 704	6 688 704
Hyror lokaler	500	500
Hyror parkering	2 250	0
Hyror garage	819 336	790 375
Hyror båtplats	2 000	5 000
Elintäkter	10 433	0
Gemensamhetslokal	15 600	13 800
Parkering	1 950	0
Avgift andrahandsuthyrning	17 356	12 890
Gästlägenhet	38 710	36 300
Öresutjämning	-172	-177
	7 596 668	7 547 392

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	95 478	0
Övriga intäkter	8 700	20 184
	104 178	20 184

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	136 670	93 125
	Fastighetsskötsel beställning	16 532	1 264
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	19 750
	Snöröjning/sandning	27 687	0
	Städning entreprenad	129 779	146 500
	Städning enligt beställning	1 330	2 415
	Mattvätt/Hyrmattor	28 633	20 254
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 007	117 750
	Hissbesiktning	0	3 326
	Myndighetstillsyn	0	15 000
	Bevakning	356	0
	Gemensamma utrymmen	37 484	57 547
	Gård	9 804	19 811
	Serviceavtal	127 154	80 752
	Förbrukningsmateriel	35 303	28 777
	Brandskydd	15 526	0
	Fordon	0	54 503
		588 265	660 774
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	93 431
	Lokaler	0	11 216
	Gemensamma utrymmen	10 595	16 158
	Tvättstuga	15 723	986
	Sophantering/återvinning	0	9 255
	Entré/trapphus	6 722	6 301
	Lås	9 722	11 684
	VVS	22 581	3 044
	Värmeanläggning/undercentral	3 338	671
	Ventilation	32 552	29 566
	Elinstallationer	35 353	42 514
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 543	15 072
	Hiss	0	6 439
	Tak	0	3 224
	Balkonger/altaner	6 205	13 750
	Mark/gård/utemiljö	0	26 948
	Garage/parkering	3 886	5 281
	Skador/klotter/skadegörelse	2 844	0
	Vattenskada	0	71 563
		155 064	367 103
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	33 566
	Lokaler	0	10 448
	Gemensamma utrymmen	107 559	0
	Bredband	0	37 569
	Fasad	522 369	0
		629 928	81 584
	Taxebundna kostnader		
	El	357 455	352 519
	Värme	835 361	924 992
	Vatten	315 293	312 844
	Sophämtning/renhållning	141 353	111 513
	Grovsopor	19 125	12 326
		1 668 587	1 714 194

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2019	2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring*	-3 335	66 702
	Samfällighetsavgift	191 145	176 300
	Kabel-TV	22 065	21 403
	Bredband	182 096	130 335
		391 971	394 740
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	197 196	193 236
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 631 010	3 411 630
	* Kreditfaktura 2019, byte av leverantör. Försäkring för 2019 fakturerades 2018, försäkring för 2020 faktureras 2020.		

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 713	1 244
	Medlemsinformation	0	330
	Tele- och datakommunikation	22 594	27 398
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hysesförluster	214	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 625	23 438
	Föreningskostnader	36 843	13 777
	Styrelseomkostnader	8 347	0
	Fritids- och trivselkostnader	20 396	35 619
	Förvaltningsarvode	160 391	155 422
	Administration	9 055	12 065
	Korttidsinventarier	11 413	25 332
	Konsultarvode	64 201	43 750
	Tidningar facklitteratur	781	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 820	7 670
		367 391	346 920

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	250 000	250 000
	Löner	9 950	2 985
	Sociala kostnader	55 014	65 383
		314 964	318 368

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	3 712 640	3 712 640
	Förbättringar	26 250	13 125
	Maskiner	31 754	31 754
		3 770 644	3 757 519

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	431 877 500	431 615 000
	Nyanskaffningar	0	262 500
	Utgående anskaffningsvärde	431 877 500	431 877 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 305 477	-18 579 712
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 738 890	-3 725 765
	Utgående avskrivning enligt plan	-26 044 367	-22 305 477
	Planenligt restvärde vid årets slut	405 833 133	409 572 023
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	86 323 000	86 323 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	156 848 000	145 884 000
	Taxeringsvärde mark	90 000 000	63 000 000
		246 848 000	208 884 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	242 000 000	204 000 000
	Lokaler	4 848 000	4 884 000
		246 848 000	208 884 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	317 538	317 538
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	317 538	317 538
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-47 631	-15 877
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 753	-31 753
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-79 384	-47 630
	Redovisat restvärde vid årets slut	238 154	269 908

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	211 185	211 185
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	211 185	211 185
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-211 185	-211 185
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-211 185	-211 185
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	5 644	11 254
	Klientmedel hos SBC	3 956 915	3 248 511
	Inkasso	0	184
	Fordringar kreditfakturor	0	1 719
		3 962 559	3 261 668
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Gemensamhetslokal	5 400	5 400
	Gästlägenhet	5 600	14 000
	Fakturerade kostnader	85 915	0
		96 915	19 400
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 557 006	2 927 006
	Reservering enligt stadgar	740 544	630 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-81 584	0
	Vid årets slut	4 215 966	3 557 006

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,800 %	18 000 000	0	2023-11-28
SEB	0,500 %	8 000 000	0	2021-11-28
Nordea	0,000 %	0	18 000 000	Lånet löst
SEB	1,760 %	18 000 000	18 000 000	2020-06-28
Nordea	0,000 %	0	9 000 000	Lånet löst
Nordea	1,190 %	9 000 000	9 000 000	2022-11-16
Handelsbanken	1,190 %	21 750 000	22 750 000	2021-07-30
Summa skulder till kreditinstitut		74 750 000	76 750 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 000 000	-28 000 000	
		56 750 000	48 750 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 750 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	96 349 000	96 349 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	258 440	258 440
Sociala avgifter	81 200	81 200
Ränta	37 783	51 929
Avgifter och hyror	605 209	614 117
	982 632	1 005 686

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se sidan 5 "Planerat underhåll.

Styrelsens underskrifter

NACKA den 10 / 02 2020



Gunnar Karl Joel Hallert
Ordförande



Rolf Gunnar Ramstedt
Vice ordförande



Johan Martin Allmér
Ledamot



Berit Agneta Bodin
Ledamot



Gustav Eric Caspar Frisell
Ledamot



Lars Gustav Hultman
Ledamot



Göran Jan-Erik Johansson
Ledamot



Yvonne Gunhild Jungstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 2 2020



Erik Davidsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hamninlppet, org.nr. 769609-5616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamninlppet 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hamninloppet för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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.

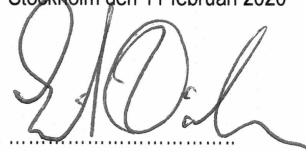
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald vid stämman.

Stockholm den 11 februari 2020



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB