

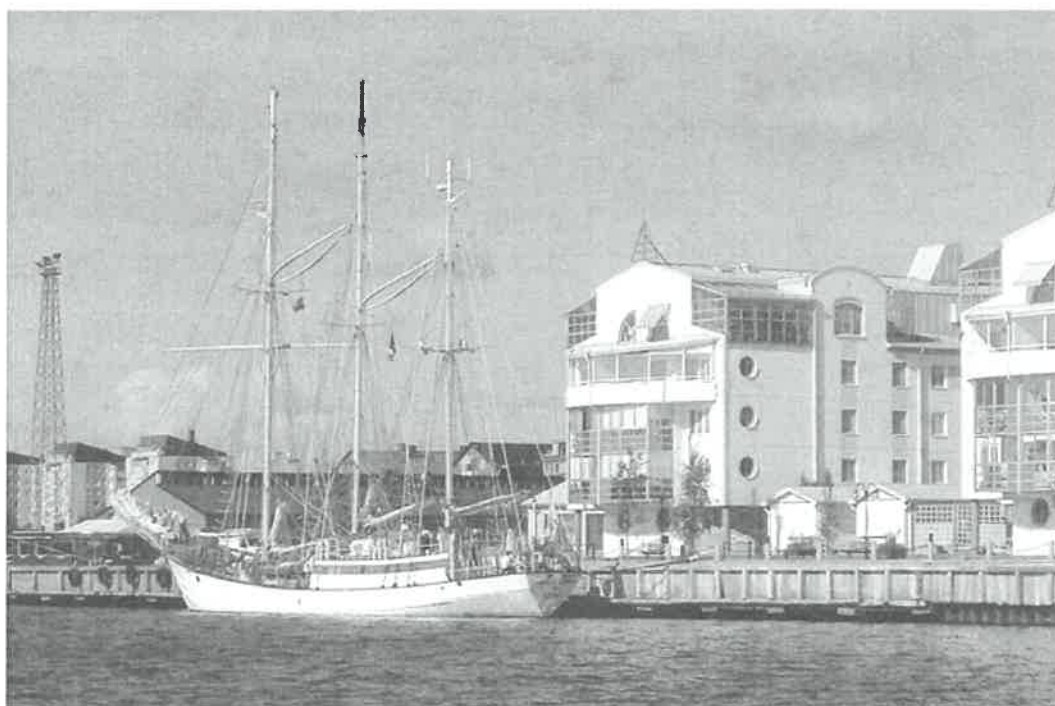
ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2021



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SÖDRA HAMNEN**



ORGANISATIONSNUMMER 716415-8961

Handwritten signature

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Södra Hamnen, 716415-8961 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen bildades och registrerades år 1988 och överlämnades av interimsstyrelsen vid ordinarie föreningsstämma 1995. Föreningen äger och förvaltar tre fastigheter - Thule 1, 2, och 3 - med adress Södra Smedjegatan 3-23 samt Södra Kungsgatan 2-40. Byggår för fastigheterna är 1992 samt 1993. Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

Lägenhetstyp	Antal	Yta m2
1 rum och kök	15	
2 rum och kök	58	
3 rum och kök	149	
4 rum och kök	69	
5 rum och kök	10	
Bostäder	301	24 396
Lokaler (9st) och större förråd (3st)	12	1 256

I slutet av året har en lokal byggts om till 2 st lgh som säljs under 2022, varav antalet bostäder ökat. Under året har även en lokal byggts om till fler lokaler, varav antalet ökat.

Byggnader är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Försäkringen regleras indexmässigt och omfattar bl a brand-, vattenlednings-, maskin-, inventarie- och ansvarighetsmoment.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anders Nyström	ordförande
Anna-Lena Blomqvist	sekreterare
Patrik Silverplats	ledamot
Mats Westerberg	ledamot
Rolf Strömbäck	ledamot
Kristin Lundqvist	ledamot
Roger Öqvist	Suppleant avgått under året
Lis-Mari Norberg	Ordförande avgått under året

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Anders Nyström, Rolf Strömbäck, Anna-Lena Blomqvist och Kristin Lundqvist.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Nyström, Patrik Silverplats och Rolf Strömbäck, två i förening.

Löpande fastighetsskötsel och förvaltning handhas enligt avtal av följande entreprenörer, vilka alla har ansvarsförsäkring.

Se enligt nedan väsentliga avtal.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

Gjorda underhåll och investeringar

2014 Lägenhetsombyggnation

2014 Tvättmaskiner

2014 Målning och fogning fasad

2015-2017 Målning

2015-2017 Nya tvättmaskiner och torktumlare

2015 Investerat i ny garagebelysning

2015 Investerat i 6 st nya p-platser

2016 Investerat i ny ledbelysning trapphus

2016 Renovering av pensionärsförbundets lokal samt samlingsrum

2016 Nya expansionskärl, fogning vissa delar av fasaden och ompackning samt oljebyte i hissar

2017 Byte ståldörrar i garage och sophus, byte garageportar, inköpt nya utemöbler och ompackning samt oljebyte i hissar.

2018 Byte av torktumlare, armaturer i gemensamhetsytor, avgasanläggning och kantsten runt blomrabatter.

2019 Nya torkskåp, torktumlare och installation belysning i slussar, div ytterbelysning och rörelsevakter i vindsgångar.

2020 Bytt stentrappa till metalltrappa upp till innergården Södra Smedjegatan. Målning garage- och p-platslinjer.

2021 Byggt om lokaler till lgh och flera mindre lokaler samt byggt ny bastu.

2021 Målat och bytt panel cykelförråd. 2 st nya torktumlare. Nya utearmaturer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder. Byggt om lokalytor till 2 st lägenheter och gjort fler lokaler. Bytt 2 st torktumlare och nya armaturer.

Byggt en ny bastu samt bytt panel och målat cykelförråd. Åtgärdat sjömärkena på taken.

Styrelsen har uppdaterat sin underhållsplan årligen. De närmaste åren planerar styrelsen inte några större underhållsåtgärder.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen invändigt och utvändigt under augusti 2021. Vid besiktningen framkom inget anmärkningsvärt.

Ekonomi

Fr.o.m år 2020 har avgift för värmetillägg (60 kr/m² ca 8%) avseende bostadsrättslägenheterna tagits bort. December år 2021 var årsavgiftsfri. Senaste förändringen gällande årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna gjordes år 2017 då de sänktes med 17%.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna 2021 uppgår till i genomsnitt 634 kr/m² bostadslägenhetsyta ej inräknad avgiftsfria månader.

Årets avsättning till underhållsfond 840 000 kr är enligt föreningens underhållsplan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp per år.

Revisorer

Revisorer har varit Mona Blom och Stefan Rönnbäck som suppleant, vald av föreningen samt KPMG AB.



Valberedning

Valberedningen har varit Gunnar Berglund, Leif Hjelte, Billy Larsson och Eric Eriksson, med Gunnar Berglund som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls som poströstningsstämma den 27 maj 2021, i enlighet med Lag (2020:198). Vid stämman deltog 85 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 14 dec 2021 för val av ny ordförande i föreningen. Vid stämman deltog 18 st medlemmar och 17 st röstberättigade.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Lunet och skylite
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Snö,sandning och utemiljö	BDX
Hissar	Schindler
Portlåsen	Certego

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 443 (445) medlemmar. Under året har 22 lägenhetsöverlåtelser skett. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att fler än en person kan äga samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	31 776 847	1 743 153	9 096 432	107 676 765	1 681 312
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-14				1 681 313	-1 681 312
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-1 276 097	1 276 097	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			840 000	-840 000	
Årets resultat					694 009
	31 776 847	1 743 153	8 660 335	109 794 175	694 009

bu

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	17 917	17 958	18 448	20 756	20 134
Resultat efter fin.poster i tkr	694	1 681	473	46 789	1 411
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta*	634	634	634	634	634
Värmetillägg bostäder, kr/m2 bostadsyta	-	-	60	60	60
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	385	376	394	418	366
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 843	3 899	4 233	4 595	4 648
Genomsnittlig ränta lån i %	0,8	0,9	1,6	1,8	2,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	338	355	332	338	309
Soliditet i %**	60	59	57	56	46
Sparande, kr/m2 totalyta***	278	277	258	312	295

* Årsavgifter= Ej inräknad avgiftsfria månader

** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

*** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar/ återförda nedskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 98 591 114 kr. Under året har föreningen amorterat 1 374 728 kr. Föreningens amorteringstakt motsvarar ca 72 år.

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	109 794 175
Årets resultat	694 009
Totalt att disponera	110 488 184

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	110 488 184
--------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 917 432	17 957 810
Övriga rörelseintäkter	3	280 810	225 883
		<u>18 198 242</u>	<u>18 183 693</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-9 868 065	-9 634 999
Underhåll	5	-1 276 097	-250 789
Övriga externa kostnader	6	-95 605	-255 962
Personalkostnader	7	-319 788	-291 330
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-5 153 027	-5 169 051
		<u>-16 712 584</u>	<u>-15 602 131</u>
Rörelseresultat		1 485 658	2 581 562
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång	9	26 222	27 928
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	465	3 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-818 336	-931 273
		<u>-791 649</u>	<u>-900 250</u>
Resultat efter finansiella poster		694 009	1 681 312
Resultat före skatt		694 009	1 681 312
Årets resultat		694 009	1 681 312

Or

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, markanläggningar och mark	12	242 461 258	245 176 570
Inventarier	13	-	20 408
Pågående nyanläggningar och förskott	14	61 948	98 922
		<u>242 523 206</u>	<u>245 295 900</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i SBC	15	6 000	6 000
Andra långfristiga fordringar		429 631	459 569
		<u>435 631</u>	<u>465 569</u>
Summa anläggningstillgångar		242 958 837	245 761 469
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 190	-
Avräkning HSB Norr ek för		10 964 302	9 161 672
Övriga fordringar	16	21 780	21 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	774 450	756 781
		<u>11 761 722</u>	<u>9 940 075</u>
Summa omsättningstillgångar		11 761 722	9 940 075
SUMMA TILLGÅNGAR		254 720 559	255 701 544

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		31 776 847	31 776 847
Upplåtelseavgift		1 743 153	1 743 153
Yttre underhållsfond	18	8 660 335	9 096 432
		<u>42 180 335</u>	<u>42 616 432</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		109 794 175	107 676 765
Årets resultat		694 009	1 681 312
		<u>110 488 184</u>	<u>109 358 077</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		152 668 519	151 974 509
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,23	58 538 444	64 500 387
Övriga långfristiga skulder		77 990	77 990
		<u>58 616 434</u>	<u>64 578 377</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	40 052 670	35 465 455
Leverantörsskulder		834 013	1 070 824
Aktuell skatteskuld		90 741	184 873
Övriga skulder	21	99 068	125 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 359 114	2 301 895
		<u>43 435 606</u>	<u>39 148 658</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		254 720 559	255 701 544

aw

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,5 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäkteredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 459 kr/lgh för 2021, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag är 54 583 802.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.



Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	14 141 061	14 145 232
Hysesintäkter	3 010 324	3 100 210
Intäkter el	697 890	664 327
Intäkter bredband	-	1 620
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	33 525	34 733
Intäkter gemensamhetsutrymmen	37 100	43 050
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-2 468	-31 362
	17 917 432	17 957 810

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskatt och övriga intäkter	280 810	225 883
	280 810	225 883

Not 4 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	1 273 306	1 210 560
Snöröjning och halkbekämpning	356 639	374 674
Reparationer	1 106 047	1 329 336
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 508 353	1 530 720
Uppvärmning	1 708 451	1 475 877
Vatten	880 659	893 538
Renhållning	546 409	551 568
Förvaltningskostnader	626 692	536 970
Försäkring	292 327	261 225
Fastighetsskatt/avgift	682 001	673 031
Kommunikation och media		
Datakommunikation	548 108	435 884
Kabel-TV	339 073	361 616
	9 868 065	9 634 999

Not 5 Underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll lokaler	853 633	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	199 314	213 703
Utförd underhåll installationer	156 120	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	67 030	-
Utfört underhåll garage och parkering	-	37 086
	1 276 097	250 789

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsmaterial och programvara	44 564	64 254
Telefon och porto mm	15 815	16 804
Kundförluster	60	-
Konsult och bankkostnader	21 467	169 827
Bolagsverket, årsredovisningar, mm	2 699	2 379
Förenings - och medlemsaktivitet	11 000	2 698
	95 605	255 962

e

Not 7 Personalkostnader

2021 2020

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Vicevärd har varit Ola Wallgren

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Arvoden enligt stämmobeslut	244 150	228 250
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	1 500
Sociala kostnader förtroendevalda	57 098	50 270
	<u>305 248</u>	<u>280 020</u>

Kostnader för fastighetskötsel

Pensionskostnader	200	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	11 340	11 110
Övriga personalkostnader	3 000	-
	<u>319 788</u>	<u>291 330</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2021 2020

Byggnader	5 124 424	5 148 644
Inventarier	20 408	20 407
Markinventarier	8 195	-
	<u>5 153 027</u>	<u>5 169 051</u>

Not 9 Intäkter från långsiktiga fordringar

2021 2020

Ränteintäkter, anslutningslån Luleå Energi	26 222	27 928
Summa	<u>26 222</u>	<u>27 928</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2021 2020

Övriga ränteintäkter	465	3 095
Summa	<u>465</u>	<u>3 095</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

2021 2020

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	817 945	931 264
Övriga finansiella kostnader	391	9
Summa	<u>818 336</u>	<u>931 273</u>

Not 12 Byggnader, markanläggningar och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	339 950 298	339 950 298
-Årets anskaffningar	2 318 385	-
-Omklassificering	98 922	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	342 367 605	339 950 298
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-113 169 559	-108 020 915
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-5 132 619	-5 148 644
Summa ackumulerade avskrivningar	-118 302 178	-113 169 559
 Bokfört värde byggnader,markanläggningar	224 065 427	226 780 739
Bokfört värde mark	18 395 831	18 395 831
Summa bokfört värde byggnader och mark	242 461 258	245 176 570
 Taxeringsvärde byggnader: Värdeår 1992,1993	254 032 000	254 032 000
Taxeringsvärde mark:	136 544 000	136 544 000

Not 13 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	408 262	408 262
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	408 262	408 262
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-387 854	-367 447
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-20 408	-20 407
Summa ackumulerade avskrivningar	-408 262	-387 854
Planenligt restvärde vid årets slut	-	20 408

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	98 922	-
Omklassificeringar	-98 922	-
Ombyggnation av entréer	61 948	98 922
Redovisat värde vid årets slut	61 948	98 922

✓

Not 15 Finansiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Andel i SCB	6 000	6 000
Redovisat värde vid årets slut	6 000	6 000
Vid årets början	459 569	487 801
Amortering anslutningslån Luleå Energi	-29 938	-28232
Redovisat värde vid årets slut	429 631	459 569
Totalt redovisat värde vid årets slut	435 631	465 569

Not 16 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	21 780	21 622
	21 780	21 622

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Gemensamhetsel	275 631	268 285
Fastighetsförsäkring	304 693	292 327
Tele2	84 769	85 506
Övriga fordringar	109 357	110 663
	774 450	756 781

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	9 096 432	8 518 221
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	840 000	829 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-1 276 097	-250 789
Fondbehållning vid årets slut	8 660 335	9 096 432

2

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Nordea	2025-02-12	0,94	22 000 000	22 000 000
Nordea	2026-05-13	0,83	17 875 000	25 910 250
Nordea	2022-01-19	0,94	23 156 319	23 668 059
Nordea	2023-11-13	0,85	19 344 068	19 774 692
Nordea	2022-05-18	0,35	16 215 727	8 612 841
Totala skulder på bokslutsdagen			98 591 114	99 965 842
Nästa års amortering			-1 374 728	-1 374 728
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-5 498 912	-5 498 912
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			91 717 474	93 092 202
Totala skulder på bokslutsdagen			98 591 114	99 965 842
Avgår kortfristig del			-40 052 670	-35 465 455
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			58 538 444	64 500 387

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 374 728	1 374 728
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	38 677 942	34 090 727
	40 052 670	35 465 455

Not 21 Övriga skulder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Personalens källskatt	36 275	33 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	28 694	28 623
Momsskuld	34 099	63 988
	99 068	125 611

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Räntor	103 194	115 539
Förutbetalda avgifter/hyror	1 747 931	1 777 977
Revision	15 794	15 794
El	155 328	157 273
Fjärrvärme	264 325	189 827
Övrigt	72 542	45 485
	2 359 114	2 301 895

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	338 294 000	338 294 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga


Luleå 2022-~~03-14~~



Anders Nyström



Patrik Silverplats



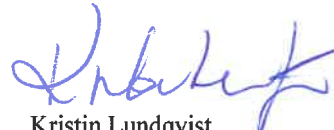
Rolf Strömbäck



Anna-Lena Blomqvist




Mats Westerberg




Kristin Lundqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-~~03-29~~



Mona Blom
Mona Blom
Av föreningen vald revisor



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen, org. nr 716415-8961

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

29 mars 2022

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Mona Blom
Förtroendevald revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga handlingar under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av överskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.