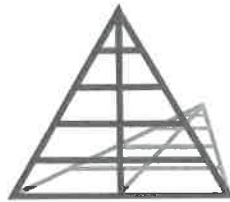


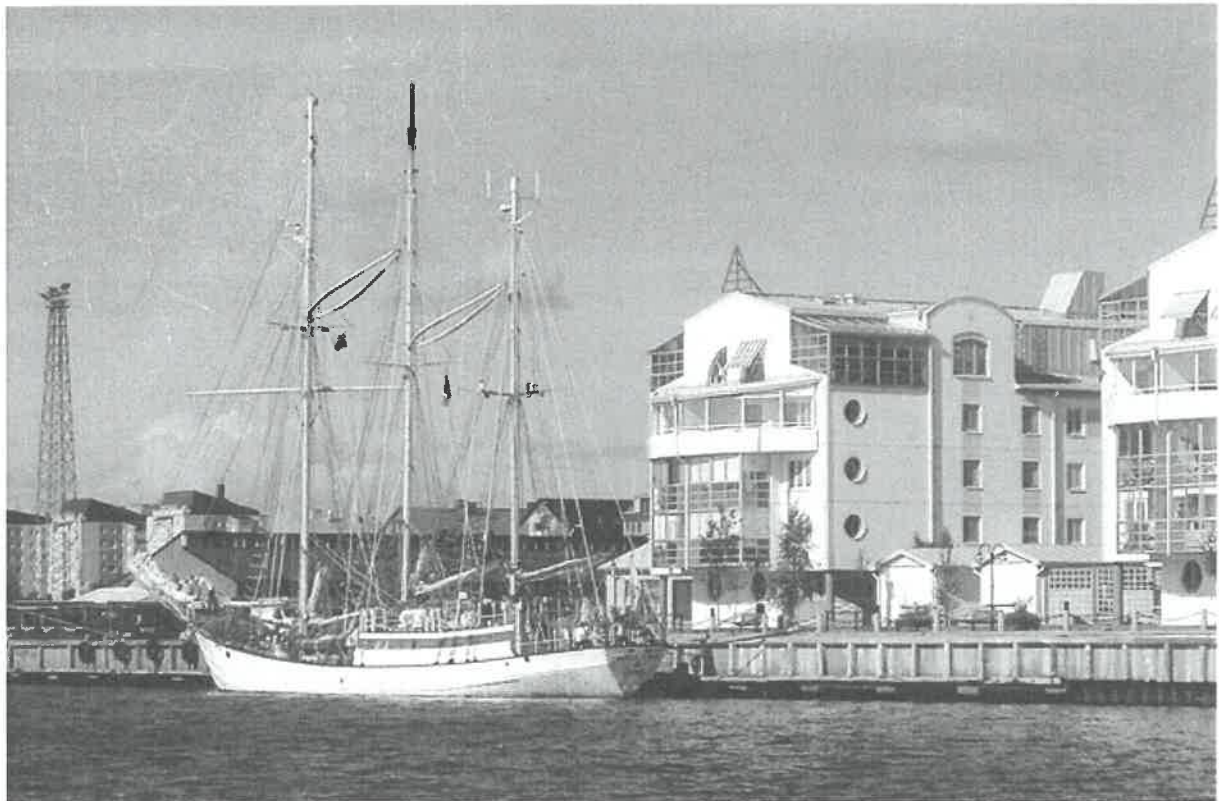
# ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2018



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
SÖDRA HAMNEN**



---

ORGANISATIONSNUMMER 716415-8961

12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Södra Hamnen, 716415-8961 får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen bildades och registrerades år 1988 och överlämnades av interimstyrelsen 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. Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

<i>Lägenhetstyp</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m<sup>2</sup></i>
1 rum och kök	13	
2 rum och kök	58	
3 rum och kök	149	
4 rum och kök	69	
5 rum och kök	10	
Bostäder	299	24 322
Lokaler (7st) och större förråd (3st)	10	1 319

Under året har alla lokaler varit uthyrda.

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:

Lars Uno Höök	ordförande
Kent Stenman	vice ordförande
Lis-Mari Norberg	sekreterare
Göran Lindström	ledamot
Rolf Strömbäck	ledamot
Carl Pettersson	styrelsesuppleant
Unni Ruthberg	styrelsesuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Kent Stenman, Göran Lindström, Carl Pettersson samt Unni Ruthberg.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.



### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Lars Uno Höök, Kent Stenman, Rolf Strömbäck , Göran Lindström, Lis-Mari Norberg, 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 ny utemöbler och ompackning samt oljebyte i hissar.
- 2018 Byte av torktumlare, armaturer i gemensamhetsytor, avgasanläggning och kantsten runt blomratter.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder. Ny torktumlare inköpt, byte av armaturer i gemensamhetsutrymmen, byte avgas anläggning, kantsten utbytt runt blomratterna.

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

Föreningen har under året gått över till en digital underhållsplan via HSB.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen utvärdigt i maj och invändigt januari 2019. Vid besiktningen framkom inget anmärkningsvärt.

### **Ekonomi**

Senaste förändringen gällande årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna skedde år 2017 då de sänktes med 17%. Hyrorna för garage- och parkeringsplatser har varit oförändrade sedan år 1995.  
2018 höjs hyra för p-platser och garage enligt nya avtal fr.o.m 2018-04-01.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter samt avgiftsfritt januari och juli. Årsavgifterna 2018 uppgår till i genomsnitt 634 kr/m2 bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 1 000 000 kr är enligt föreningens underhållsplan.

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

Föreningen har återfört del av nedskrivningen på byggnader och mark uppgående till 44 604 055 kr under räkenskapsåret då nedskrivningen inte längre bedöms vara motiverad.

### **Revisorer**

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



### Valberedning

Valberedningen har varit Eric Eriksson, Gun-Britt Larsson och Anna Drugge, med Eric Eriksson som sammankallande.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2018, varvid 66 röstberättigade medlemmar deltog samt 18 övriga.

### Väsentliga avtal

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

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 440 (441) medlemmar. Under året har 27 lägenhetsöverlåtelse 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	7 911 659	60 188 072	1 410 988
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-04-19				1 410 988	-1 410 988
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-232 915	232 915	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			1 000 000	-1 000 000	
Årets resultat					46 789 460
	<b>31 776 847</b>	<b>1 743 153</b>	<b>8 678 744</b>	<b>60 831 975</b>	<b>46 789 460</b>

*de*

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	20 756	20 134	23 231	23 267	23 119
Resultat efter fin.poster i tkr	46 789	1 411	4 341	5 779	4 742
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	634	634	764	764	764
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	418	366	356	334	345
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 595	4 648	4 706	5 028	5 370
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8	2,4	3,0	3,1	3,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	338	309	356	394	343
Soliditet i %*	56	46	45	42	39
Sparande, kr/m2 totalyta**	312	295	396	405	367

\* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 117 807 642 kr. Under året har föreningen amorterat 1 374 728 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 86 år.

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	60 831 975
Årets resultat	46 789 460
<b>Totalt att disponera</b>	<b>107 621 435</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **107 621 435**

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

*pe*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	20 756 217	20 133 751
Övriga rörelseintäkter	3	448 827	118 265
		<u>21 205 044</u>	<u>20 252 016</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-10 715 558	-9 394 270
Underhåll	5	-232 915	-2 041 601
Övriga externa kostnader	6	-94 801	-161 218
Personalkostnader	7	-272 492	-240 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	39 034 246	-4 118 006
		<u>27 718 480</u>	<u>-15 955 741</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>48 923 524</b>	<b>4 296 275</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång	9	32 750	32 483
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2 191	1 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 169 005	-2 918 931
		<u>-2 134 064</u>	<u>-2 885 287</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>46 789 460</b>	<b>1 410 988</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>46 789 460</b>	<b>1 410 988</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>46 789 460</b>	<b>1 410 988</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	255 209 986	216 155 333
Inventarier	13	61 222	81 629
		<u>255 271 208</u>	<u>216 236 962</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	14	6 000	6 000
Andra långfristiga fordringar		514 425	539 532
		<u>520 425</u>	<u>545 532</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>255 791 633</b>	<b>216 782 494</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	25 812
Avräkning HSB Norr ek för		12 876 466	7 810 871
Övriga fordringar	15	21 622	86 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	845 188	779 653
		<u>13 743 276</u>	<u>8 702 762</u>
<i>Kassa och bank</i>	17	272 550	406 278
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 015 826</b>	<b>9 109 040</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>269 807 459</b>	<b>225 891 534</b>

de

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<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	8 678 744	7 911 659
		<u>42 198 744</u>	<u>41 431 659</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		60 831 975	60 188 072
Årets resultat		46 789 460	1 410 988
		<u>107 621 435</u>	<u>61 599 060</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>149 820 179</u></b>	<b><u>103 030 719</u></b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,23	64 155 455	117 872 666
Övriga långfristiga skulder		77 990	78 390
		<u>64 233 445</u>	<u>117 951 056</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	53 652 187	1 309 704
Leverantörsskulder		1 114 636	1 221 321
Aktuell skatteskuld		41 337	36 761
Övriga skulder	21	55 850	38 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	889 825	2 303 141
		<u>55 753 835</u>	<u>4 909 759</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>269 807 459</u></b>	<b><u>225 891 534</u></b>

*42*



## Noter

### 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 1,6 % 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. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

#### *Övriga tillgångar och skulder*

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

#### *Intäktsredovisning*

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 1337 kr/lgh för 2018, 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 ränteutgifter 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 22 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 fr.om. 2015 och baseras på föreningens stadgar. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

*kw*

**Not 2 Nettoomsättning**

	2018	2017
Avgifter	15 426 612	15 426 612
Hysesintäkter	2 991 947	2 297 741
Intäkter el	775 460	863 805
Intäkter uppvärmning	1 460 364	1 460 364
Intäkter bredband	1 620	1 620
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	48 186	38 707
Intäkter gemensamhetsutrymmen	52 300	52 100
	<u>20 756 489</u>	<u>20 140 949</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-272	-7 198
	<u>20 756 217</u>	<u>20 133 751</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskatt och övriga intäkter	448 827	118 265
	<u>448 827</u>	<u>118 265</u>

**Not 4 Drift**

	2018	2017
Fastighetsskötsel	1 771 601	1 416 761
Reparationer	2 365 080	1 435 105
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 599 990	1 658 809
Uppvärmning	1 514 743	1 573 707
Vatten	822 605	771 322
Renhållning	574 969	558 427
Förvaltningskostnader	414 195	377 587
Försäkring	235 814	209 164
Fastighetsskatt/avgift	572 703	566 125
Kommunikation och media		
Datakommunikation	376 842	360 304
Kabel-TV	467 016	466 959
	<u>10 715 558</u>	<u>9 394 270</u>

**Not 5 Underhåll**

	2018	2017
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	136 093	457 767
Utförd underhåll installationer	-	961 831
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	622 003
Utfört underhåll mark	96 822	-
	<u>232 915</u>	<u>2 041 601</u>

*ku*



**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	2 168 994	2 918 931
Övriga finansiella kostnader	11	-
<b>Summa</b>	<b>2 169 005</b>	<b>2 918 931</b>

**Not 12 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	339 701 621	339 253 891
-Årets anskaffningar	-	447 730
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>339 701 621</b>	<b>339 701 621</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-16 395 945	-61 000 000
	-16 395 945	-61 000 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-80 942 119	-76 844 520
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-5 549 402	-4 097 599
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-86 491 521</b>	<b>-80 942 119</b>
Bokfört värde byggnader	236 814 155	197 759 502
Bokfört värde mark	18 395 831	18 395 831
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>255 209 986</b>	<b>216 155 333</b>
Taxeringsvärde byggnader: Värdeår 1992	202 080 000	202 080 000
Taxeringsvärde mark:	73 364 000	73 364 000

**Not 13 Inventarier**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	408 262	306 226
Årets anskaffningar trädgårdsmöbler	-	102 036
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>408 262</b>	<b>408 262</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-326 633	-306 226
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-20 407	-20 407
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-347 040</b>	<b>-326 633</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>61 222</b>	<b>81 629</b>

*re*

**Not 14 Finansiella anläggningstillgångar**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Andel i SCB	6 000	6 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
Vid årets början	539 532	563 209
Amortering anslutningslån Luleå Energi	-25 107	-23677
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>514 425</b>	<b>539 532</b>
<b>Totalt redovisat värde vid årets slut</b>	<b>520 425</b>	<b>545 532</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	21 622	86 426
	<b>21 622</b>	<b>86 426</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Gemensamhetsel	261 464	335 586
Fastighetsförsäkring	253 607	235 814
Comhem	116 768	116 749
Alltele	557	567
Övriga fordringar	212 792	90 937
	<b>845 188</b>	<b>779 653</b>

**Not 17 Bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Kapitalkonto	272 550	406 278
	<b>272 550</b>	<b>406 278</b>

**Not 18 Fond för yttre underhåll**

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	7 911 659	9 126 778
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	1 000 000	826 482
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-232 915	-2 041 601
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>8 678 744</b>	<b>7 911 659</b>

*lu*

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta rörlig del</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
NOBK	2019-02-13	0,75%	24 691 539	25 203 279
NOBK	2019-03-04	0,67%	11 398 800	11 656 400
NOBK	2019-11-13	0,85%	17 129 484	17 302 508
NOBK	2020-02-12	0,85%	22 000 000	22 000 000
NOBK	2020-05-15	0,70%	16 140 569	16 304 433
NOBK	2021-05-14	0,87%	26 447 250	26 715 750
<b>Avgår kortfristig del</b>			<b>-53 652 187</b>	<b>-1 309 704</b>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>64 155 455</b>	<b>117 872 666</b>
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			5 498 912	5 498 912
Om fem år beräknas nuvarande skulder exkl.kortfristig del uppgå till			58 656 543	112 373 754
			<b>64 155 455</b>	<b>117 872 666</b>

Föreningen har ett SWAP-avtal med Nordea på 12 880 000 kr med en fast ränta på 2,08 som löper ut 2019-03-01.

Föreningen har ett SWAP-avtal med Handelsbanken på 21 125 000 kr med en fast ränta på 2,93 som löper ut 2020-03-01.

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 374 728	1 309 704
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	52 277 459	
	<b>53 652 187</b>	<b>1 309 704</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Momsskuld	53 870	38 584
Övriga kortfristiga skulder	1 980	248
	<b>55 850</b>	<b>38 832</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Räntor	63 579	52 731
Förutbetalda avgifter/hyror	376 232	1 683 563
Borevision	15 794	15 794
El	151 274	159 824
Fjärrvärme	222 396	230 424
Övrigt	60 550	160 805
	<b>889 825</b>	<b>2 303 141</b>

**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

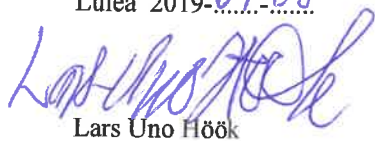
	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	338 294 000	338 294 000

**Eventalförpliktelser**

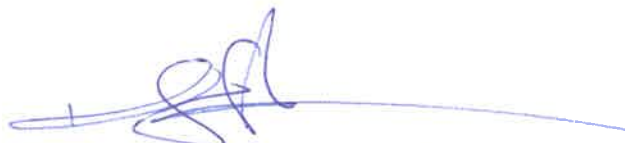
Inga

Inga

Luleå 2019-<sup>04.08</sup>.....



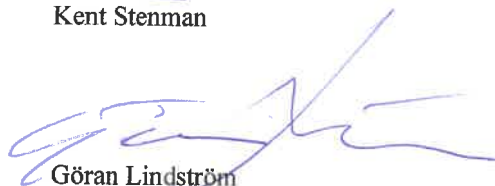
Lars Uno Höök



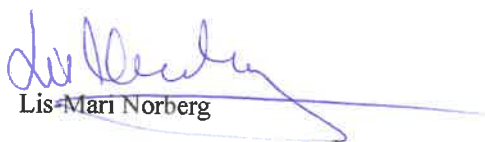
Kent Stenman



Rolf Strömbäck



Göran Lindström



Lis-Mari Norberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-<sup>04.12</sup>.....



Mona Blom  
Av föreningen vald revisor



Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Hamnen för år 2018.

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 2018 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 föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Brf Södra Hamnen för år 2018 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 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. 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 fortlöpa 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 försumelse 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 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

12 april 2019

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Mona Blom  
Föreningsvalda revisor

## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

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

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är 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.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

### Ställda säkerheter

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar(bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar

tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

#### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

#### **Måste man vara medlem i föreningen?**

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

#### **Ägare**

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

#### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

#### **Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

#### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

#### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

#### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

#### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

#### **Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

#### **Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.