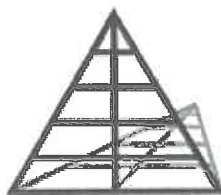


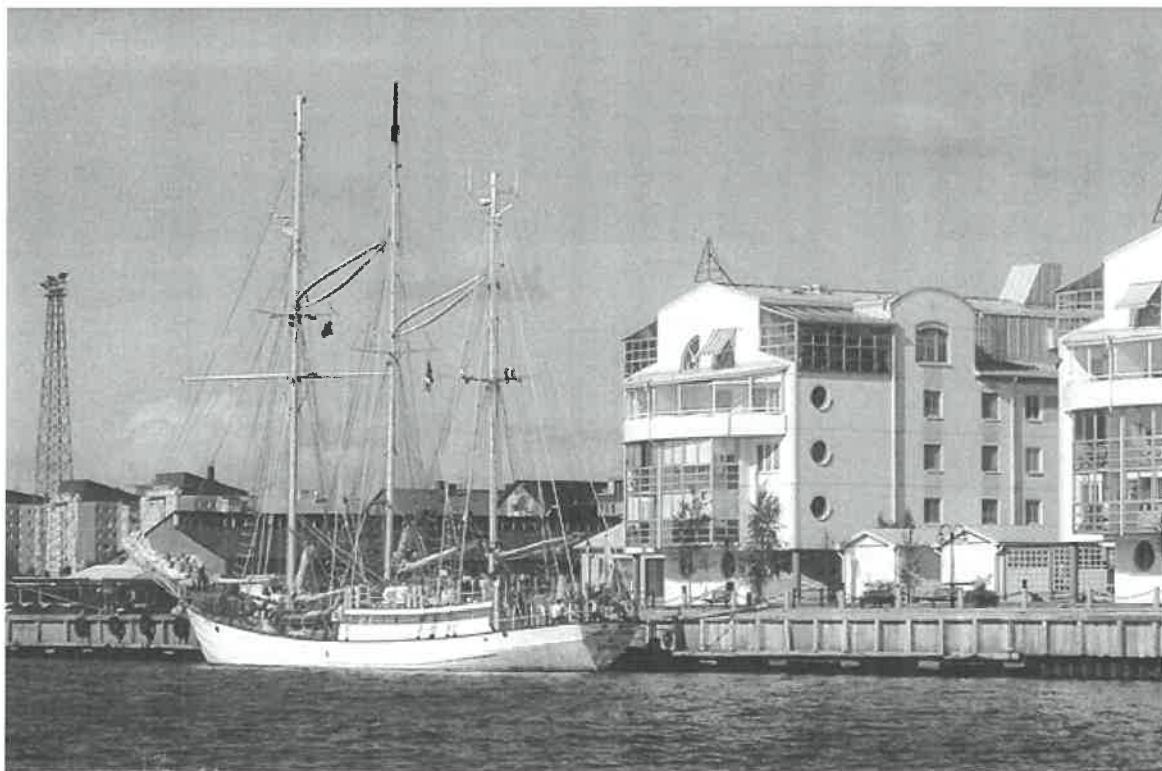
# ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2020



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
SÖDRA HAMNEN**



---

ORGANISATIONSNUMMER 716415-8961

*W*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Södra Hamnen, 716415-8961 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### 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:

<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

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:

Kent Stenman	ordförande
Anders Nyström	vice ordförande
Anna-Lena Blomqvist	sekreterare
Göran Lindström	ledamot
Rolf Strömbäck	ledamot
Kristin Lundqvist	ledamot
Patrik Silverplats	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Anders Nyström, Patrik Silverplats och Göran Lindström.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

### Firmatecknare

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

W

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.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder. Bytt stentrappa till metalltrappa upp till innergården Södra Smedjegatan. Tätning trapphus samt målning garage- och p-platslinjer.

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 september 2020. Vid besiktningen framkom inget anmärkningsvärt.

#### **Ekonomi**

Fr.o.m år 2020 har avgift för värmetillägg (60 kr/m<sup>2</sup> ca 8%) avseende bostadsrättslägenheterna tagits bort. December år 2020 var årsavgiftsfri. Senaste förändringen gällande årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna gjordes år 2017 då de sänktes med 17%.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna 2020 uppgår till i genomsnitt 634 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta ej inräknad avgiftsfria månader.

Årets avsättning till underhållsfond 829 000 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 den 14 maj 2020 varvid 23 röstberättigade medlemmar deltog varav 1 med fullmakt.



**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
Portlåsen	Certego

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 445 (444) medlemmar. Under året har 13 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	8 518 221	107 781 958	473 019
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-14				473 018	-473 019
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-250 789	250 789	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			829 000	-829 000	
Årets resultat					1 681 312
	<b>31 776 847</b>	<b>1 743 153</b>	<b>9 096 432</b>	<b>107 676 765</b>	<b>1 681 312</b>

*OK*

**Flerårsöversikt**

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	17 958	18 448	20 756	20 134	23 231
Resultat efter fin.poster i tkr	1 681	473	46 789	1 411	4 341
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta*	634	634	634	634	764
Värmetillägg bostäder, kr/m2 bostadsyta	-	60	60	60	60
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	376	394	418	366	356
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 899	4 233	4 595	4 648	4 706
Genomsnittlig ränta lån i %	0,9	1,6	1,8	2,4	3,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	355	332	338	309	356
Soliditet i %**	59	57	56	46	45
Sparande, kr/m2 totalyta***	277	258	312	295	396

\* 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 99 965 842 kr. Under året har föreningen amorterat 8 574 728 kr, varav extra amorteringar 7 200 000 kr. Föreningens amorteringstakt motsvarar ca 72 år exkl.extra amorteringar med hänsyn till ändrad amorteringstakt.

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

*Belopp i kr*

107 676 765

Årets resultat

1 681 312

**Totalt att disponera**

**109 358 077**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**109 358 077**

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

*W*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	17 957 810	18 447 737
Övriga rörelseintäkter	3	225 883	564 893
		<u>18 183 693</u>	<u>19 012 630</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-9 634 999	-10 111 940
Underhåll	5	-250 789	-989 523
Övriga externa kostnader	6	-255 962	-219 913
Personalkostnader	7	-291 330	-276 363
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-5 169 051	-5 153 856
		<u>-15 602 131</u>	<u>-16 751 594</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 581 562</b>	<b>2 261 036</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång	9	27 928	29 536
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	3 095	1 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-931 273	-1 818 929
		<u>-900 250</u>	<u>-1 788 017</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 681 312</b>	<b>473 019</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 681 312</b>	<b>473 019</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 681 312</b>	<b>473 019</b>

W

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	245 176 570	250 325 214
Inventarier	13	20 408	40 815
Pågående nyanläggningar och förskott	14	98 922	-
		<u>245 295 900</u>	<u>250 366 029</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i SBC	15	6 000	6 000
Andra långfristiga fordringar		459 569	487 801
		<u>465 569</u>	<u>493 801</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>245 761 469</b>	<b>250 859 830</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	5 229
Avräkning HSB Norr ek för		9 161 672	11 121 506
Övriga fordringar	16	21 622	21 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	756 781	773 711
		<u>9 940 075</u>	<u>11 922 068</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 940 075</b>	<b>11 922 068</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>255 701 544</b>	<b>262 781 898</b>

*Re*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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	9 096 432	8 518 221
		<u>42 616 432</u>	<u>42 038 221</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		107 676 765	107 781 958
Årets resultat		1 681 312	473 019
		<u>109 358 077</u>	<u>108 254 977</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>151 974 509</b>	<b>150 293 198</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,23	64 500 387	69 353 001
Övriga långfristiga skulder		77 990	77 990
		<u>64 578 377</u>	<u>69 430 991</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	35 465 455	39 187 569
Leverantörsskulder		1 070 824	1 460 402
Aktuell skatteskuld		184 873	112 598
Övriga skulder	21	125 611	65 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 301 895	2 231 449
		<u>39 148 658</u>	<u>43 057 709</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>255 701 544</b>	<b>262 781 898</b>

2



### **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.

#### *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 1 429 kr/lgh för 2020, 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 21,4 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 ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

*be*

**Not 2 Nettoomsättning**

	2020	2019
Avgifter	14 145 232	12 855 510
Hysesintäkter	3 100 210	3 127 440
Intäkter el*	664 327	902 953
Intäkter uppvärmning	-	1 460 364
Intäkter bredband	1 620	1 620
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	34 733	43 408
Intäkter gemensamhetsutrymmen	43 050	60 650
	<u>17 989 172</u>	<u>18 451 945</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-31 362	-4 208
	<u>17 957 810</u>	<u>18 447 737</u>

\*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskatt och övriga intäkter	225 883	564 893
	<u>225 883</u>	<u>564 893</u>

**Not 4 Drift**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 210 560	1 265 470
Snöröjning och halkbekämpning	374 674	390 467
Reparationer	1 329 336	1 366 562
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 530 720	1 543 715
Uppvärmning	1 475 877	1 627 591
Vatten	893 538	1 000 035
Renhållning	551 568	565 567
Förvaltningskostnader	536 970	599 592
Försäkring	261 225	253 607
Fastighetsskatt/avgift	673 031	657 483
Kommunikation och media		
Datakommunikation	435 884	377 781
Kabel-TV	361 616	464 070
	<u>9 634 999</u>	<u>10 111 940</u>

**Not 5 Underhåll**

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	213 703	989 523
Utfört underhåll garage och parkering	37 086	-
	<u>250 789</u>	<u>989 523</u>

*AS*

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och programvara	64 254	89 762
Telefon och porto mm	16 804	19 691
Konsult och bankkostnader	169 827	79 076
Bolagsverket, årsredovisningar, mm	2 379	2 584
Förenings - och medlemsaktivitet	2 698	28 800
	<u>255 962</u>	<u>219 913</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.		

Vicevärd har varit Ola Wallgren

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter**

Arvoden enligt stämmobeslut	228 250	209 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	50 270	52 660
	<u>280 020</u>	<u>265 160</u>

*Kostnader för fastighetskötsel*

Pensionskostnader	200	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	11 110	10 900
Övriga personalkostnader	-	103
	<u>291 330</u>	<u>276 363</u>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Byggnader	5 148 644	5 133 449
Inventarier	20 407	20 407
	<u>5 169 051</u>	<u>5 153 856</u>

**Not 9 Intäkter från långsiktiga fordringar**

	2020	2019
Ränteintäkter, anslutningslån Luleå Energi	27 928	29 536
<b>Summa</b>	<u>27 928</u>	<u>29 536</u>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	3 095	1 376
<b>Summa</b>	<u>3 095</u>	<u>1 376</u>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	931 264	1 818 929
Övriga finansiella kostnader	9	-
<b>Summa</b>	<u>931 273</u>	<u>1 818 929</u>



**Not 12 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	339 950 298	339 701 621
-Årets anskaffningar		248 677
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>339 950 298</b>	<b>339 950 298</b>
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-	-16 395 945
Omklassificering	-	16 395 945
	-	-
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-108 020 915	-86 491 521
-Omklassificering	-	-16 395 945
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-5 148 644	-5 133 449
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-113 169 559</b>	<b>-108 020 915</b>
Bokfört värde byggnader	226 780 739	231 929 383
Bokfört värde mark	18 395 831	18 395 831
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>245 176 570</b>	<b>250 325 214</b>
Taxeringsvärde byggnader: Värdeår 1992,1993	254 032 000	254 032 000
Taxeringsvärde mark:	136 544 000	136 544 000

**Not 13 Inventarier**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	408 262	408 262
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>408 262</b>	<b>408 262</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-367 447	-347 040
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-20 407	-20 407
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-387 854</b>	<b>-367 447</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 408</b>	<b>40 815</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	2020-12-31	2019-12-31
Ombyggnation av lokal till lgh	98 922	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>98 922</b>	<b>-</b>

*lu*

**Not 15 Finansiella anläggningstillgångar**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<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	487 801	514 425
Amortering anslutningslån Luleå Energi	-28 232	-26624
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>459 569</b>	<b>487 801</b>
<b>Totalt redovisat värde vid årets slut</b>	<b>465 569</b>	<b>493 801</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Skattekonto	21 622	21 622
	<b>21 622</b>	<b>21 622</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Gemensamhetsel	268 285	327 889
Fastighetsförsäkring	292 327	261 225
Comhem	85 506	115 773
Övriga fordringar	110 663	68 824
	<b>756 781</b>	<b>773 711</b>

**Not 18 Fond för yttre underhåll**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	8 518 221	8 678 744
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	829 000	829 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-250 789	-989 523
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>9 096 432</b>	<b>8 518 221</b>



**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Nordea	2025-02-12	0,94	22 000 000	22 000 000
Nordea	2020-05-15	0,70	-	15 976 705
Nordea	2021-05-14	0,87	25 910 250	26 178 750
Nordea	2022-01-19	0,94	23 668 059	24 179 799
Nordea	2023-11-13	0,85	19 774 692	20 205 316
Nordea	2021-05-17	0,52	8 612 841	-
Totala skulder på bokslutsdagen			99 965 842	108 540 570
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			93 092 202	101 666 930
Totala skulder på bokslutsdagen			99 965 842	108 540 570
Avgår kortfristig del			-35 465 455	-39 187 569
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>64 500 387</b>	<b>69 353 001</b>

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 374 728	1 374 728
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	34 090 727	37 812 841
	<b>35 465 455</b>	<b>39 187 569</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	33 000	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	28 623	-
Momsskuld	63 988	65 691
	<b>125 611</b>	<b>65 691</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	115 539	95 844
Förutbetalda avgifter/hyror	1 777 977	1 526 753
Borevision	15 794	15 794
El	157 273	143 770
Fjärrvärme	189 827	203 931
Övrigt	45 485	245 357
	<b>2 301 895</b>	<b>2 231 449</b>

**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	338 294 000	338 294 000

**Eventalförpliktelser**

*Inga*

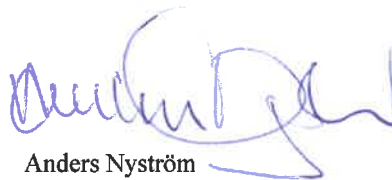
*Inga*



Luleå 2021-<sup>04 12</sup>.....



Kent Stenman



Anders Nyström



Rolf Strömbäck



Anna-Lena Blomqvist



Göran Lindström

Kristin Lundqvist



Patrik Silverplats

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-<sup>04 20</sup>.....



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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 upp-lyser, 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 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 att utföra 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 2020 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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

20 april 2021

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Mona Blom  
Förtroendevald 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 (bostadsrätthavare). 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 arvas 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, förvaltningsarvodet, 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 men 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 föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens 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.