

Årsredovisning
för
Brf Södra Hamnen

769605-5669

Räkenskapsåret

 2019

Styrelsen för Brf Södra Hamnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen registrerades hos Bolagsverket den 31 mars 2000. Föreningen innehar en fastighet på södra sidan av Bävån i centrala Uddevalla.

Styrelsen, som utsågs på årsstämman den 3:e maj 2018, har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Gunilla Johansson	Ordförande
Rigmor Gerhardt	Sekreterare
Victor Rosendahl	Kassör
Kari Torgheim	Ledamot
Raymond Nilsson	Ledamot
Stig Florén	Suppleant
Eva Agerlund	Suppleant

Styrelsen har hållit sex protokollförda sammanträden.

Inga arvoden, förmåner eller andra ersättningar har utgått till styrelsen.

Firman tecknas av styrelsen samt av Gunilla Johansson och Victor Rosendahl i förening.

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:

Patrik Carlén, RKR Redovisning & Revision	Ordinarie
Joanna Mariansdotter, RKR Redovisning & Revision	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Teknikgruppen har bestått av Bengt-Åke Josefsson, Raymond Nilsson, Terje Torgheim och Karin Karlsson.

Till trivselgrupp valdes Maud Jacobsson och Raymond Nilsson.

Valberedning har varit Yngve Johansson och Bengt-Åke Josefsson.

Bostadsrättsföreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Uddevalla Dagson 8. På denna fastighet finns två byggnader med sammanlagt 32 bostadslägenheter med en total yta om 2 722 kvm. I byggnaderna finns även gemensamhetsutrymmen, förråd, uthyrningsrum och 12 garageplatser, samt att det på fastigheten finns soprum, förråd och 15 parkeringsplatser.

Inflyttning skedde den 24 november 2001.

Fastighetens adress är Södergatan 7 A - D, 451 40 Uddevalla.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring (tillsammans med Söderberg & Partners) i Moderna Försäkringar AB.

Överlåtelse

En lägenhetsöverlåtelse har gjorts under 2019 (1 under 2018).

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Nedanstående avtal med entreprenörer har varit i kraft under 2019.

Administrativ förvaltning - redovisning och penningtransaktioner - har skötts av Lundin Ekonomikonsult AB.

Snöröjning av parkeringsplatser (efter avrop) och gräsklippning har skötts av RBAB Fastighetservice AB.

Uddevalla kommun har plogat och sandat trottoarerna.

Trappstädning har under året ombesörjts av Sagita Sweden AB.

Larm- och hissavtal finns sedan tidigare med SOS Alarm AB respektive Curator AB.

Elavtal med Svensk NaturEnergi AB är till 100 % fast pris bundet till 31:e juli 2019. Därefter Uddevalla Energi AB.

Avtal finns med ASSA ABLOY Entrance Systems Sweden AB om årlig översyn av garageporten.

Övrig information om verksamheten

8 mars firade kvinnorna i huset den internationella kvinnodagen.

Rigmor Gerhardt har ansvaret för föreningens nycklar.

Föreningsstämman hölls den 7:e maj 2019 i Dagsonrummet varvid stadgenliga ärenden behandlades.

Stig Flore'n höll i ordförandeklubban och Kari Torgheim skrev protokollet.

Vårstädningen ägde rum den 9:e maj.

Till nya medlemmar efter Greta Martin har godtagits Barbro och Lasse Andersson.

Midsommarfirandet och kräftskivan i augusti anordnades av Maud Jacobsson och Raymond Nilsson.

Wikströms Bygg AB har utfört målning av plank/järnkonstruktion som bär upp skärmtaken över entreérna.

Under året har föreningen bytt bank till Handelsbanken.

Nisses Växter sköter beskärningen av träden.

Besiktninggruppen har den 11:e september besiktigat föreningens fastighet.

Underhållsplanen har uppdaterats till 2030.

OVK besiktning har skett under året. Vissa saker ska åtgärdas senast 2025-02-05.

En torktumlare har utbytt mot en ny.

Oktoberfest anordnades i Dagsonrummet den 18:e oktober och var välbesökt.

Sedvanligt adventskaffe och glögg ordnades av Maud Jacobsson den 1:e december. Sammankomsten var mycket välbesökt, nästan alla boende i huset infann sig.

Avgiften sänktes den 1:a januari 2019 med 4%.

Styrelsen riktar många tack till alla medlemmar som under det gångna året hjälpt till och ett speciellt tack till Bengt-Åke Josefsson för skötsel av soprummet, Berit Josefsson för skötsel av tvättstugan och Nils Blomqvist för noggrann snöskottning.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för år 2020.

Säte

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Uddevalla kommun.

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter och hyror	2	1 961 119	2 039 545
Övriga rörelseintäkter	3	15 492	11 728
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 976 611	2 051 273
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 068 142	-926 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-377 906	-375 512
Summa rörelsekostnader		-1 446 048	-1 301 682
Rörelseresultat		530 563	749 591
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 866	5 735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 666	-384 072
Summa finansiella poster		-313 800	-378 337
Resultat efter finansiella poster		216 763	371 254
Resultat före skatt		216 763	371 254
Årets resultat		216 763	371 254

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	32 447 883	32 818 713
Inventarier, verktyg och installationer	6	88 652	58 371
Summa materiella anläggningstillgångar		32 536 535	32 877 084
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	2 425 000	2 277 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 425 000	2 277 000
Summa anläggningstillgångar		34 961 535	35 154 084
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 374	12 243
Summa kortfristiga fordringar		13 374	12 243
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 243 302	1 301 307
Summa kassa och bank		1 243 302	1 301 307
Summa omsättningstillgångar		1 256 676	1 313 550
SUMMA TILLGÅNGAR		36 218 211	36 467 634

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 860 000

14 860 000

Fond för yttre underhåll

2 425 000

2 277 000

Summa bundet eget kapital

17 285 000

17 137 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

839 257

616 003

Årets resultat

216 763

371 254

Summa fritt eget kapital

1 056 020

987 257

Summa eget kapital

18 341 020

18 124 257

Långfristiga skulder

8, 9, 10

Övriga skulder till kreditinstitut

11

17 078 683

17 560 399

Summa långfristiga skulder

17 078 683

17 560 399

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

480 800

465 375

Leverantörsskulder

88 122

84 616

Skatteskulder

44 064

42 784

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

185 522

190 203

Summa kortfristiga skulder

798 508

782 978

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 218 211

36 467 634

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Boendeavgifter lägenheter	1 870 200	1 948 104
Boendeavgifter garage	48 240	48 240
Hysesintäkter p-plats	42 680	43 200
	1 961 120	2 039 544

Not 3 Specifikation av övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift	800	800
Pant	622	818
Ersättning extra tag	240	60
Hyror uthyrningsrum	13 830	10 050
	15 492	11 728

Not 4 Specifikation av övriga externa kostnader

	2019	2018
Elavgifter	-51 417	-48 591
Värme	-320 909	-326 526
Vatten och avlopp	-100 410	-94 570
Städning	-30 175	-26 761
Sophämtning	-31 887	-29 926
Snöröjning	-6 988	-9 599
Reparation och underhåll av fastighet	-254 292	-112 353
Fastighetskatt/fastighetsavgift	-44 069	-42 784
Fastighetsförsäkringspremier	-29 454	-26 658
Fastighetsskötsel	-29 750	-20 611
Övriga fastighetskostnader	0	-4 799
Förbrukningsmaterial	-1 990	-4 864
Fast telefoni	-9 872	-9 276
Kabel TV	-44 764	-43 850
Revisionsarvode	-13 188	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-6 156	-8 818
Redovisningstjänster	-50 125	-47 500
Bankkostnader	-3 063	-2 411
Övriga externa tjänster	-19 624	-32 741
Tillsynsavgifter myndigheter	-5 910	-5 736
Föreningsavgifter	-4 850	-4 750
Reparation och underhåll (gruppkonto)	0	-7 520
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-9 249	-3 025
	-1 068 142	-926 169

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 755 000	38 755 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 755 000	38 755 000
Ingående avskrivningar	-5 936 287	-5 565 457
Årets avskrivningar	-370 830	-370 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 307 117	-5 936 287
Utgående redovisat värde	32 447 883	32 818 713
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	10 200 000	6 400 000
	42 200 000	33 400 000
Bokfört värde byggnader	30 775 883	31 146 713
Bokfört värde mark	1 672 000	1 672 000
	32 447 883	32 818 713

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 369	96 813
Inköp	37 357	37 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 726	134 369
Ingående avskrivningar	-75 998	-71 316
Årets avskrivningar	-7 076	-4 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 074	-75 998
Utgående redovisat värde	88 652	58 371

Not 7 Andra långfristiga fordringar

Placering Länsförsäkringar och SBAB motsvarande fond för yttre underhåll.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 277 000	2 129 000
Tillkommande fordringar	148 000	148 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 425 000	2 277 000
Utgående redovisat värde	2 425 000	2 277 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 17 559 483 (18 025 774) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 078 683	17 560 399
	17 078 683	17 560 399
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	480 800	465 375
	480 800	465 375

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB (Ursprungligt lånebelopp, 8 300 000 kr)	1,65	2020-09-18	7 172 674	7 225 294
SBAB (Ursprungligt lånebelopp, 8 300 000 kr)	1,65	2024-05-10	6 872 674	6 925 294
SBAB (Ursprungligt lånebelopp, 7 115 000 kr)	1,72	2021-11-19	3 514 135	3 875 186
			17 559 483	18 025 774
Kortfristig del av långfristig skuld			480 800	429 928

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	23 715 000	23 715 000
	23 715 000	23 715 000

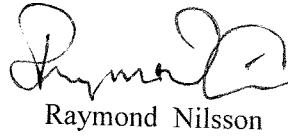
Not 11 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	15 155 483	15 698 899
	15 155 483	15 698 899

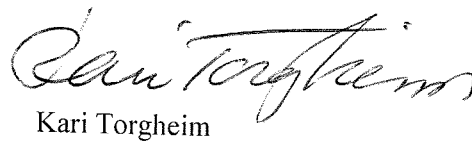
Underskrifter

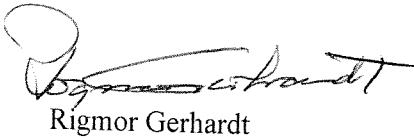
Uddevalla den 24 mars 2020


Gunilla Johansson


Raymond Nilsson



Victor Rosendahl


Kari Torgheim


Rigmor Gerhardt

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2020.


Patric Carlén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södra Hamnen
Org.nr 769605-5669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Hamnen för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uddevalla den 17 april 2020



Patrik Carlén
Auktoriserad revisor