

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Hamnhus1 i Norrtälje

Org.nr. 769632-4438

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

### Innehåll

### Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- noter
- underskrifter

2  
3  
4  
6  
8

# Bostadsrättsföreningen Hamnhus1 i Norrtälje

Org.nr. 769632-4438

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning samt lokaler med hyresrätt.

Föreningen äger fastigheten Ångkvarnen 1, belägen i Norrtälje kommun.

Föreningen har genomfört ett byggnadsprojekt på fastigheten Ångkvarnen 1 som ligger precis i början av Norrtälje hamn. Ett flerbostadshus har uppförts som inhyser 68 bostadsrättslägenheter, 2 lokaler och bilgarage med ca 44 platser.

Per 2018-12-31 har 55 upplåtelseavtal tecknats och en hyreslokal har tillträtts under 2018 och den andra tillträds under 2019.

Medlemsinsatser samt upplåtelseavgifter har inbetalats för 55 bostadsrätter med ett totalbelopp om 210 015 000 kr och övriga upplåtelser kommer att ske 1 april 2019 och tillföra 44 610 000 kr i medlemsinsatser samt upplåtelseavgifter.

Föreningens säte Norrtälje.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre reparations- fond	Uppskrivn.- fond	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	-80 644
Ökning av insatskapital	210 015 001	0			
Årets förlust					-334 461
Belopp vid årets utgång	210 015 001	0	0	0	-415 105

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står  
balanserad förlust

-80 644

årets förlust

-334 461

-415 105

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres

-415 105

-415 105

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Bostadsrättsföreningen Hamnhus 1 i Norrtälje

Org.nr. 769632-4438

## RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>1 015 588</u> 1 015 588	<u>0</u> 0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		<u>-783 598</u> -783 598	<u>-80 494</u> -80 494
<b>Rörelseresultat</b>		231 990	-80 494
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	7 100	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-573 551</u> -566 451	<u>0</u> 0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-334 461	-80 494
<b>Årets resultat</b>		<u>-334 461</u>	<u>-80 494</u>

**Bostadsrättsföreningen Hamnhus 1 i Norrtälje**

Org.nr. 769632-4438

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	343 467 002	124 414 329
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	<u>1 310 959</u>	<u>103 336 961</u>
		344 777 961	227 751 290
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		344 777 961	227 751 290
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		<u>6 906 137</u>	<u>0</u>
		6 906 137	0
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Andelar i koncernföretag	5	<u>0</u>	<u>200 000</u>
		0	200 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>45 645 045</u>	<u>426 755</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		45 645 045	426 755
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		52 551 182	626 755
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>397 329 143</b>	<b>228 378 045</b>



# Bostadsrättsföreningen Hamnhus1 i Norrtälje

Org.nr. 769632-4438

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

Bundet eget kapital  
Medlemsinsatser

	2018-12-31	2017-12-31
	210 015 000	0
	<u>210 015 000</u>	<u>0</u>

Fritt eget kapital  
Balanserat resultat  
Årets resultat

	-80 644	-150
	-334 461	-80 494
	<u>-415 105</u>	<u>-80 644</u>

Summa eget kapital

	<u>209 599 895</u>	<u>-80 644</u>
--	--------------------	----------------

#### Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv  
Skulder till kreditinstitut  
Skulder till koncernföretag  
Övriga skulder  
Summa långfristiga skulder

	0	105 892 242
	98 417 000	9 900 000
	0	1 839 579
	<u>0</u>	<u>96 556 988</u>
	<u>98 417 000</u>	<u>214 188 809</u>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut  
Förskott medlemsinsatser  
Leverantörsskulder  
Aktuell skatteskuld  
Övriga skulder  
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Summa kortfristiga skulder

	500 000	0
	75 000	3 750 000
	632 395	10 504 880
	212 000	0
	86 835 934	0
	<u>1 056 919</u>	<u>15 000</u>
	<u>89 312 248</u>	<u>14 269 880</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	<u>397 329 143</u>	<u>228 378 045</u>
--	--------------------	--------------------

# Bostadsrättsföreningen Hamnhus 1 i Norrtälje

Org.nr. 769632-4438

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Föreningen tillämpar komponentavskrivning och komponentindelning har skett. Avskrivningar inleds fr o m 1 januari 2019 när byggnationen är färdigställd.

#### Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

I samband med förvärvet av dotterbolaget Brännäset Förvaltning AB uppstod ett koncernmässigt övervärde på ca 89 mkr. Förvärvet ansågs vara ett substansförvärv och i förvärvsanalysen värderades uppskjuten skatt på detta övervärde till 0%. I samband med underprisöverlåtelse/värdeöverföring från dotterbolaget till bostadsrättsföreningen har redovisningen av detta övervärde skett till koncernmässigt värde, vilket innebär att uppskjuten skatt på dessa 89 mkr i temporära skillnader värderas till 0% i bostadsrättsföreningen.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Årsavgifter	811 381	0
	Hysesintäkter lokaler	65 000	0
	Hysesintäkter garage	138 742	0
	Övriga intäkter	464	0
		<u>1 015 587</u>	<u>0</u>
Not 3	Resultat från andelar i koncernföretag	2018	2017
	Realisationsresultat	7 100	0
		<u>7 100</u>	<u>0</u>



# Bostadsrättsföreningen Hamnhus1 i Norrtälje

Org.nr. 769632-4438

## NOTER

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 4 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	124 414 329	123 897 009
Inköp	117 026 671	517 320
Omklassificeringar	<u>102 026 002</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	343 467 002	124 414 329
Utgående redovisat värde	343 467 002	124 414 329
Redovisat värde byggnader	243 246 219	0
Redovisat värde mark	<u>100 220 783</u>	<u>124 414 329</u>
	343 467 002	124 414 329
<b>Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	103 336 961	5 618 386
Inköp	0	97 718 575
Omklassificeringar	<u>-102 026 002</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 310 959	103 336 961
Utgående redovisat värde	1 310 959	103 336 961
<b>Not 6 Andelar i koncernföretag</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	200 000	200 000
Försäljning	<u>-200 000</u>	<u>0</u>
	0	200 000
<b>Not 7 Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Amortering inom 2 till 5 år	2 000 000	108 296 567
Amortering efter 5 år	<u>96 417 000</u>	<u>0</u>
	98 417 000	108 296 567
<b>Not 8 Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	130 000 000	130 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>130 000 000</u>	<u>130 000 000</u>

SA  
CB

## Bostadsrättsföreningen Hamnhus 1 i Norrtälje

Org.nr. 769632-4438

### NOTER

Norrtälje 2019-03-06



Peter Hansson



Bo Schotte



Ivar Verner  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2019

Grant Thornton-Sweden AB



Erik Uhlén  
Auktoriserad revisor

2019-03-08



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hamnhus 1 i Norrtälje  
Org.nr. 769632-4438

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hamnhus 1 i Norrtälje 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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 på fel.

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.

### Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina (våra) 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Hamnhus 1 i Norrtälje för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Stockholm den 8 mars 2019

Grant Thornton Sweden AB



Erik Uhlén

Auktoriserad revisor