

Årsredovisning för
Brf Hamnhus 1 i Norrtälje
769632-4438


Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Hamnhus 1 i Norrtälje intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-05-05. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Norrtälje 2022-05-06



Staffan Riben

Förvaltningsberättelse

Årsredovisning upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Hamnhus i Norrtälje 1, org.nr. 769632-4438, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Föreningens verksamhet

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

Bostadsrättsföreningen bildades 2016. I slutet av detta år övertog föreningen ägandet till fastigheten Ångkvarnen 1 i hamnområdet i Norrtälje. På fastigheten uppfördes ett bostadshus med namnet Hamnhus 1, med byggföretaget Cobab som huvudentreprenör. Detta var det första nya bostadshuset som byggdes i Norrtälje Hamn, som är under utveckling till ett modernt bostadsområde längs Norrtäljeviken.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

För mer information om föreningen och fastigheten, se föreningens hemsida www.brffhamnhus1.se. Närmare upplysningar om fastigheten finns även nedan.

Styrelsen och dess arbete

Efter den ordinarie föreningsstämman 2021-06-10 har styrelsen haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Kjell Hansson, ordförande (vald på två år 2020)

Monica Lalander

Staffan Riben

Ninni Thunberg

Robert Öström (vald på två år)

Suppleant:

Rose-Marie Collins

Nathalie Sandelin

Föreningens revisor är revisionsbolaget Grant Thornton, med auktoriserade revisorn Carl Niring som huvudansvarig.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten.

Föreningsstämman i juni hölls utomhus, på föreningens innergård, med hänsyn till den pågående pandemin.

Viktigare händelser under året

En hyresrabatt på 50 % för hyran under första kvartalet lämnades till restaurang Den Gyllene Råven. Hälften av denna rabatt har täckts av det statliga stöd som återinfördes 2021 för branscher som drabbats ekonomiskt av restriktionerna med anledning av pandemin.

Gruppabonnemang för bredband och TV hos Telia sattes i drift den 1 april.

Fyra laddboxar för laddbara bilar installerades under året.

Avtal har ingåtts med Kiwa Sweden AB om årlig besiktning av hissar och garageporten.

L
KH
Sli
O
AK
MT

Med anledning av en motion till föreningsstämman har grindar vid bägge entréerna till innergården beställts.

Cobab har utfört underhåll av de utsatta delarna av ekpartierna runt portar och fönster – en återstående punkt från garantibesiktningen 2020.

Kommunens sopsugsanläggning i vårt område har tagits i drift, efter viss försening. Det nya systemet fungerar väl, men medför en ökad kostnad för föreningen.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under hösten.

I en lägenhet på plan fem har ett loft installerats i ett rum med dubbel takhöjd. Styrelsen medgav denna förändring efter en utredning som visade att husets konstruktion inte skulle påverkas negativt. Bostadsrättsinnehavaren bekostade denna utredning.

Styrelsen har beslutat att undersöka förutsättningarna för att göra en investering i solceller på delar av husets tak, för att på ett lönsamt sätt producera egen el för fastighetens och hushållens förbrukning. En eventuell sådan investering kommer att föreläggas en föreningsstämma.

Medlemmar

Föreningen har f.n. 109 medlemmar, vilka innehar husets 68 bostadsrätter.

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits till nya innehavare.

Finansiering och försäkring

Föreningen har tre lån, alla i Danske Bank, vid utgången av året uppgående till sammanlagt 96 942 000 kr. Lånevillkoren i sammanfattning framgår av not 12. Vid omplaceringen av ett av de tre lånen ökades de sammanlagda, årliga amorteringarna från 800 000 kr till 1 200 000 kr/år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom ett gruppavtal förmedlat av organisationen Bostadsrätterna, där föreningen är medlem, och försäkringsmäklarna Söderberg & Partners. Försäkringsgivare är Folksam. Försäkringen innefattar inte bostadsrättstillägg. Medlemmarna uppmanas att teckna ett sådant tillägg till hemförsäkringen.

Information om fastigheten

Hamnhus 1 uppfördes under åren 2016 - 2018.

Föreningen är ägare till fastigheten (Ångkvarnen 1 i Norrtälje). Tomten har en yta på 2 400 kvm.

Byggnaden innehåller 68 lägenheter med en sammanlagd boyta på 5 818 kvm och kommersiella lokaler med en yta på 453 kvm.

Alla lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheternas fördelning på storlek framgår av följande sammanställning:

Antal rum	Yta kvm	Antal lgh
5 r o k	128	1
4 r o k	122 – 81	17
3 r o k	95 – 77	36
2 r o k	79 – 48	14

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MH", "SP", "L", and "S".

En lokal är uthyrd till restaurang Den Gyllene Räv. Hyresavtalet löper till 2026-05-31.

Ytterligare en lokal är uthyrd till Magnusson Mäkleri. Hyresavtalet löper till 2023-09-30.

För bägge avtalen gäller nio månaders uppsägningstid och automatisk, 3-årig förlängning vid utebliven uppsägning.

I husets källarplan finns garage med 44 parkeringsplatser. Alla är uthyrda till medlemmar, för flertalet med en hyra av 1 028 kr/månad. Föreningen har en kölista för parkeringsplatser som kan bli lediga. Ledningar och kopplingsdosor är installerade som möjliggör anslutning av laddboxar vid alla garageplatser.

Föreningen anlitar Roslagens Energi- & Drifteknik AB (Redab), för teknisk och ekonomisk förvaltning av fastigheten.

Ekonomisk utveckling

I följande flerårsöversikt visas sammanfattande finansiell information för år 2021 jämfört med utfallet för åren 2018-2020. Under 2018 pågick fortfarande uppförandet av Hamnhus 1, varför skillnaderna mellan åren är avsevärd, både vad gäller intäkter och kostnader.

Tabell 2 – Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
1. Rörelsens intäkter, tkr	5 047	4 716	4 307	1 016
2. Rörelsens kostnader, tkr	-2113	-1 676	-1 565	-784
3. Avskrivningar, tkr	-3 438	-3 432	-3 432	-
4. Räntor, tkr	-1 343	-1 407	-1 387	-574
5. Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 815	-1 766	-2 077	-334
6. Kassaflöde från den löpande verksamheten, tkr	1 622	1 665	1 355	-334
7. Balansomslutning, tkr	347 460	350 230	355 527	397 329
8. Soliditet, %	71,5	71,5	70,9	52,8
9. Taxeringsvärde, tkr	125 870	125 870	125 870	-
10. ... varav byggnad, tkr	101 800	101 800	101 800	-
11. Skuldränta, %	1,4	1,4	1,3	0,3
12. Banklån/kvm bostadsrättsyta, kr	16 662	16 817	16 916	17 002
13. Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	77	78	78	-
14. Genomsnittlig årsavgift, kr/kvm	622	592	592	592
15. Reservering underhållsfond, tkr	-252	-252	-252	-

Till avgiften, som inkluderar kostnad för vatten, värme och källarförråd, kommer ett obligatoriskt tillägg för gruppabonnemang på bredband och TV, 260 kr/lgh/månad.

För definitioner av vissa nyckeltal, se not Redovisnings- och värderingsprinciper.

Årets resultat är något sämre än föregående år. Intäkterna har ökat, framför allt på grund av den avgiftshöjning på 5 % som genomfördes från årets början. Därmed har ökade kostnader kunnat mötas. Kostnaderna för den tekniska och ekonomiska förvaltningen stiger enligt avtal år för år, i takt

h
ML
8/18
KHO
CMT

med kostnadsutvecklingen. De taxebundna kostnaderna har särskilt påverkats av höga elpriser under andra halvåret och av kraftig ökade kostnader för sophämtning, sedan den nya sopsuganläggningen i hamnområdet tagits i drift.

Förändringen av det egna kapitalet framgår av följande tabell.

Tabell 3 – Förändring av eget kapital (kr)						
	Medlems- insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Arsresultat	Totalt	
Belopp vid årets ingång	254 625 000	251 740	-2 744 319	-1 765 863	250 366 558	
Disposition av föregående års resultat		251 740	-2 017 603	1 765 863		
Arets resultat				-1 814 817	-1 814 817	
Vid årets slut	254 625 000	503 480	-4 761 922	-1 814 817	248 551 741	

Utblick mot kommande år

I planeringen för kostnader och avgifter för framtida år har styrelsen stöd av en långsiktig underhållsplan, som utarbetades 2020. Eftersom huset är nytt förväntas underhållskostnaderna enligt denna plan vara måttliga under de närmaste fem åren, för att sedan stiga. Räntekostnaderna utgör en viktig kostnadspost, och föreningens ekonomi kommer att påverkas om dessa ökar vid omplacering av nuvarande lån.

Styrelsen förutser fortsatta kassaöverskott under de närmaste åren. Dessa kommer att användas för fortsatt amortering på föreningens lån, för att därmed skapa en buffert för högre underhållskostnader i framtiden och motverka ökade räntekostnader.

Styrelsens mål är att avgifterna över tid ska täcka de löpande driftkostnaderna och räntekostnaderna samt skapa tillräckligt utrymme för underhåll och ersättningsinvesteringar som behövs på grund av slitage och för att upprätthålla husets värde. För att uppfylla denna målsättning är det sannolikt att årsavgifterna kommer att behöva höjas i små steg, med några års mellanrum, under kommande år.

Följande tabell visar en förenklad analys av kassaflödet för året, före ändringar i rörelsekapital. (För en fullständig kassaflödesanalys se sid. 9). Som jämförelse visas motsvarande tal från budget för 2022

Tabell 4 – förenklad kassaflöde 2021 – budget 2022, tkr		
	2021	Budget 2022
Rörelsens intäkter	5 080	5 189
Rörelsens kostnader (före avskrivningar)	-2 113	-2 165
Räntor	-1 343	-1 315
Amortering	-900	-1 200
Kassaflöde efter amortering	724	509

ML
SRIG
O
L
C/T K/H

Förslag till behandling av föreningens förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-4 761 922
årets förlust	-1 814 817
Totalt	<u>-6 576 739</u>
Styrelsen föreslår	
avsättning till yttre reparationsfond	251 740
balanseras i ny räkning	-6 828 479
Summa	<u>-6 576 739</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

gru's
CMT KAA
ML L

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		5 046 979	4 716 398
Övriga rörelseintäkter		32 697	32 616
		<u>5 079 676</u>	<u>4 749 014</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-33 677	-25 800
Driftkostnader	4	-325 937	-211 223
Skatt och försäkring	5	-135 394	-145 124
Taxebundna kostnader	6	-1 378 898	-949 058
Övriga kostnader	7	-16 604	-113 047
Förvaltningskostnader	8	-137 654	-143 757
Personalkostnader	9	-85 204	-88 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 437 819	-3 431 988
Rörelseresultat		<u>-471 511</u>	<u>-359 151</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 343 306	-1 406 712
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 814 817</u>	<u>-1 765 863</u>
Resultat före skatt		<u>-1 814 817</u>	<u>-1 765 863</u>
Årets resultat		<u>-1 814 817</u>	<u>-1 765 863</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "J. S. M." and "M. L." with a checkmark.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	343 170 997	346 602 985
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	94 169	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	-	190 000
		<u>343 265 166</u>	<u>346 792 985</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>343 265 166</u>	<u>346 792 985</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		846 405	805 176
Övriga fordringar		301	88 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 802	19 109
		<u>902 508</u>	<u>912 916</u>
Kassa och bank		<u>3 291 827</u>	<u>2 523 828</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 194 335</u>	<u>3 436 744</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>347 459 501</u>	<u>350 229 729</u>

JH 8/21
 MT 8/21 ML L

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		254 625 000	254 625 000
Fond för yttre underhåll		503 480	251 740
		<u>255 128 480</u>	<u>254 876 740</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 761 922	-2 744 319
Årets resultat		-1 814 817	-1 765 863
		<u>-6 576 739</u>	<u>-4 510 182</u>
Summa eget kapital		<u>248 551 741</u>	<u>250 366 558</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	12,13	<u>63 200 000</u>	<u>97 042 000</u>
		63 200 000	97 042 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12,13	33 742 000	800 000
Leverantörsskulder		261 233	453 254
Skatteskulder		153 400	153 400
Övriga kortfristiga skulder	14	60 610	23 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 490 517	1 391 219
		<u>35 707 760</u>	<u>2 821 171</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>347 459 501</u>	<u>350 229 729</u>

CNT
Kth
MH
L

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 814 817	-1 765 863
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3 437 819	3 430 949
	<u>1 623 002</u>	<u>1 665 086</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 623 002	1 665 086
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	10 408	3 290 038
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-55 411	164 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 577 999	5 119 711
Investeringsverksamheten		
Inköp anläggningstillgångar		-190 000
Investeringsbidrag NV laddboxar	90 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	90 000	-190 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån bank	-900 000	-575 000
Amortering övriga lån		-3 120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-900 000	-3 695 000
Årets kassaflöde	767 999	1 234 711
Likvida medel vid årets början	2 523 828	1 289 117
Likvida medel vid årets slut	3 291 827	2 523 828

CVT
SM
MK L

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Föreningen tillämpar komponentavskrivning och komponentindelning har skett. Byggnationen är färdigställd och avskrivningar inleddes from 1 januari 2019.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	Ar
Byggnader	
Stomme/grund	150
Yttre ytskikt	40
Inre ytskikt	30
VA/Värme/Teknik	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Skatt

Fastighetens har åsatts värdeår 2018, vilket innebär att föreningen är befriad från fastighetsavgift för bostadslägenhet till år 2033.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet för lokal.

Eftersom föreningen hyr ut ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

Att sign
2019/11/26

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (=summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Rörelsens intäkter

	2021	2020
Årsavgifter	3 617 745	3 445 613
Hysesintäkter lokaler	744 913	743 050
Hysesintäkter garage	503 633	504 000
Överlåtelseavgift	9 520	16 551
Pantsättningsavgift	2 847	4 722
Avgift andrahandsuthyrning	2 377	2 365
Gruppabonnemang bredband och TV	159 120	-
Laddbox	6 720	-
Intäkt el	63	-
Öresutjämnning	41	97
Nettoomsättning	5 046 979	4 716 398
Övriga rörelseintäkter		
Statligt bidrag till hyresrabatt	32 697	32 616
Övriga rörelseintäkter	32 697	32 616
	5 079 676	4 749 014

Not 3 Reparationer

	2021	2020
Reparation hissar	5 788	-
Hiss, serviceavtal	27 889	25 800
	33 677	25 800

ett 8M
ML

Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	56 273	55 396
Snöröjning/sandsopning	22 268	2 042
Städ	51 126	50 252
Övriga utgifter för fastighetsskötsel	38 866	26 603
Markskötsel	85 198	76 930
Besiktning garageport	2 631	-
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	59 375	-
Besiktning hiss	10 200	-
	<u>325 937</u>	<u>211 223</u>

Not 5 Skatt och försäkring

	2021	2020
Fastighetsförsäkring	58 694	68 424
Fastighetsskatt (avser kommersiella lokaler)	76 700	76 700
	<u>135 394</u>	<u>145 124</u>

Not 6 Taxebundna kostnader

	2021	2020
El	181 828	108 750
Uppvärmning	426 851	369 333
Vatten	412 969	406 056
Sophämtning	190 525	64 919
Mätaravläsning laddbox	2 496	-
Gruppabonnemang bredband och TV	164 229	-
	<u>1 378 898</u>	<u>949 058</u>

Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Kontorsmaterial	-	4 218
Telekommunikation	456	452
Konsultarvoden	-	85 101
Bankkostnader	3 968	4 500
Övriga kostnader	12 180	18 776
	<u>16 604</u>	<u>113 047</u>

Not 8 Förvaltningskostnader

	2021	2020
Ersättning revisor	25 249	25 871
Föreningsstämma	4 345	2 558
Arvode förvaltning	95 693	94 055
Övriga förvaltningskostnader	12 367	21 273
	<u>137 654</u>	<u>143 757</u>

Handwritten notes:
bll 871
CMT 0 ML L

Not 9 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	72 500	80 000
Arbetsgivaravgifter på arvoden	12 704	8 168
	<u>85 204</u>	<u>88 168</u>

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	<u>346 602 985</u>	<u>350 034 973</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	346 602 985	350 034 973
-Årets avskrivning	-3 431 988	-3 431 988
Redovisat värde vid årets slut	<u>343 170 997</u>	<u>346 602 985</u>
Redovisat värde byggnader	240 212 722	243 644 710
Redovisat värde mark	<u>102 958 275</u>	<u>102 958 275</u>
	<u>343 170 997</u>	<u>346 602 985</u>
Taxeringsvärde byggnader	101 800 000	101 800 000
Taxeringsvärde mark	<u>24 070 000</u>	<u>24 070 000</u>
	<u>125 870 000</u>	<u>125 870 000</u>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar och omklassificering av pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Maskiner (laddboxar)	<u>100 000</u>	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>100 000</u>	-
Årets avskrivning	-5 831	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>94 169</u>	-
<i>Vid årets början</i>		
Pågående ny-, till- och ombyggnad (installation för laddboxar)	190 000	190 000
Om-klassificering installation för laddboxar	<u>-190 000</u>	-
Redovisat värde vid årets slut	-	<u>190 000</u>

Anskaffningsvärdet för laddboxar har minskats med ett offentligt bidrag 90 000kr från Naturvårdsverket som erhöles år 2021.

Handwritten notes:
 2021 8mi
 2020 0) ML L

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Danske bank (bunden ränta)	1,82	2023-10-31	31 375 000	31 875 000
Danske bank (bunden ränta)	0,65	2022-10-31	32 942 000	33 042 000
Danske bank (bunden ränta)	1,42	2025-09-30	32 625 000	32 925 000
		Summa	96 942 000	97 842 000
Långfristig del av skuld			63 200 000	96 042 000
Kortfristig del av skuld (Extra amortering 21-12-30)			33 742 000	800 000 (100 000)

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2021 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från balansdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristiga.

Not 13 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	4 800 000	3 200 000
Amortering efter 5 år	90 942 000	93 842 000

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar/Pantbrev	108 942 000	108 942 000
Summa ställda säkerheter	108 942 000	108 942 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen: Moms	60 610	23 298
	60 610	23 298

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Beräkn.sociala avgifter styrelsearvode	18 168	18 168
Styrelsearvode	57 825	57 825
Räntekostnader	3 468	4 716
Värmekostnader	62 706	40 645
Elkostnader	35 492	11 246
Sophämtning	-	18 485
Förskottsbetalda och aviserade intäkter	1 297 911	1 232 305
Övriga kostnader	14 947	7 829
	1 490 517	1 391 219

Handwritten signature and initials:
KULL SMi
CVT [Signature] ML L

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inhämtat offerter för installation av solceller och utrustning för individuell mätning och debitering av hushållens elförbrukning. Enligt offerterna uppgår de samlade investeringskostnaderna till ca 610 000 kr, inkl. moms. Lönsamheten bedöms bli god. Styrelsen avser att lägga fram förslag om installation för föreningsstämman.

Underskrifter

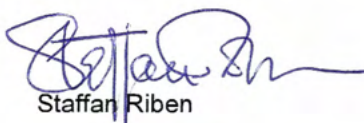
Norrtälje 2022-04-10



Kjell Hansson
Ordförande




Monica Lalander



Staffan Riben



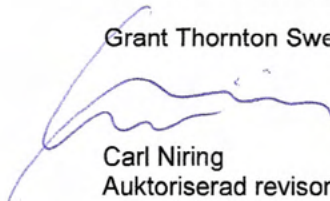
Ninni Thunberg



Robert Öström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-10

Grant Thornton Sweden AB



Carl Niring
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

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 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 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 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 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 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.

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 Hamnhus 1 i Norrtälje för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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.

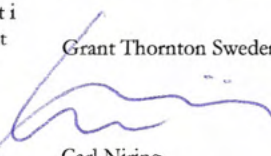
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 10/4 2022

Grant Thornton Sweden AB



Carl Niring
Auktoriserad revisor