

Årsredovisning för
Brf Hamnhus 1 i Norrtälje
769632-4438

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
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 2020-06-16. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Norrtälje 2020-06-25



Staffan Riben

Förvaltningsberättelse

Årsredovisning upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Hamnhus 1 i Norrtälje, org.nr. 769632-4438, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 lokaler med hyresrätt.

Bostadsrättsföreningen bildades 2016. I slutet av detta år övertog föreningen ägandet till fastigheten Ångkvarnen 1 i hamnområdet i Norrtälje. På fastigheten var då bostadshuset med namnet Hamnhus 1 under uppförande, med Centrum Fastigheter i Norrtälje AB som byggherre. Hamnhus 1 var det första nya bostadshuset som byggdes i Norrtälje Hamn, som är under utveckling till ett modernt bostadsområde längs Norrtäljeviken. Huset färdigställdes under hösten 2018, och inflyttningen började successivt fr.o.m. slutet på augusti detta år.

Hamnhus 1 är beläget vid Hamnpromenaden, mellan Sjtullstorget och Ångbåtsgatan, i omedelbar anslutning till Norrtäljes gamla stadskärna.

Föreningens postadress är: Brf Hamnhus 1, Ångbåtsgatan 1, 761 33 Norrtälje

Mer information finns på föreningens hemsida <http://brfhamnhus1.se>

Styrelsen och dess arbete

Under den första perioden leddes föreningen av en interimsstyrelse bestående av:

Ivar Verner, ordförande
Peter Jansson
Bo Schotte

Vid ordinarie föreningsstämma 2019-04-09 valdes en ny styrelse av medlemmarna i föreningen. Denna består av:

Åsa Dahlström, ordförande
Kjell Hansson
Staffan Riben
Ninni Thunberg
Monica Wickström
Tomas Hällgren, suppleant
Robert Öström, suppleant

Bolagets revisionsbolag Grant Thornton har under året anmält byte av huvudansvarig revisor. Auktoriserade revisorn Erik Uhlén har efterträtt av auktoriserade revisorn Carl Niring då Uhlén övergått till annan verksamhet.

Interimsstyrelsen höll under 2019 två protokollförda möten. Den sittande styrelsen har under året hållit nio protokollförda möten.

Information till medlemmarna med välkomstbrev, trivselregler och tekniska anvisningar, bland annat om håltagning i fasaderna, var en viktig uppgift för den nya styrelsen från starten. Riktlinjer för enhetlig installation av markiser på balkonger och terrasser samt rutiner för anmälan av fel i huset har utarbetats. Under hösten utvecklades föreningens hemsida, där sådan information nu publiceras.

Föreningen har blivit medlem i Bostadsrätterna, en rikstäckande organisation för bostadsrättsföreningar. Föreningens hemsida är byggd på Bostadsrätternas IT-plattform.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SMLi", "HJW", "A", and "L".

Domännamnet "brfhamnhus1.se" har registrerats.

Styrelsen har tagit fram en logotyp för föreningen.

En standard har utarbetats för enhetlig och prydlig avgränsning med staket av de uteplatser som hör till lägenheter på innergården.

Styrelsen har uppmärksammat att underbehandlingen av ekpartier runt fönster och portar är otillfredsställande. Detta är en garantifråga, som kommer att åtgärdas under våren 2020.

Medlemmar har väckt frågan om möjligheterna att glasa in balkonger. En extra föreningsstämma om denna fråga hölls 2019-08-28. Styrelsen föreslog att inglasning inte skulle ske för att undvika påverkan av husets karaktäristiska och eleganta arkitektur. Styrelsen åtog sig dock att göra en fördjupad utredning och återkomma till medlemmarna. (Se vidare not 16).

Pålning av grunden på grannfastigheten Brädgården genomfördes under hösten. Besiktning före och efter pålningen visade att inga skador uppstått på Hamnhus 1.

Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 91 enskilda medlemmar, vilka innehade 57 bostadsrätter.

Tre företag innehade elva lägenheter, av vilka nio innehades av Centrum Fastigheter Property i Norrtälje AB (se vidare not 16).

Under året har tretton upplåtelse skett och nio bostadsrätter har överlåtits till nya innehavare.

Finansiering och försäkring

Föreningen har tre lån, alla i Danske Bank, på f.n. sammanlagt 98 417 000 kr. Lånevillkoren i sammanfattning framgår av not 12.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Försäkringen innefattar inte bostadsrättstillägg. Styrelsen har uppmanat bostadsrättsinnehavarna att teckna ett sådant tillägg till hemförsäkringen.

Information om fastigheten

Hamnhus 1 uppfördes under åren 2016 - 2018.

Föreningen är ägare till tomten, som har en yta på 2 400 m².

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

En lokal är uthyrd till restaurang Den Gyllene Råven. Hyresavtalet löper till 2026-05-31. Under 2019 var hyran nedsatt med 75 procent. Ytterligare en lokal är uthyrd till Magnusson Mäkleri. Hyresavtalet löper till 2023-09-30. För bägge avtalen gäller 9 månaders uppsägningstid och automatisk, 3-årig förlängning vid utebliven uppsägning.

SMI
KH OKT
KFW AD

L

I husets källarplan finns garage med 44 parkeringsplatser. Alla är uthyrda till medlemmar, för flertalet med en hyra av 1 000 kr/månad. Föreningen har en kölista för parkeringsplatser som kan bli lediga.

Huset är uppvärmt med fjärrvärme.

Alla lägenheter har fiberanslutning för TV och bredband till Norrtälje stadsnät, som drivs av Telia Öppen Fiber.

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

Ekonomisk utveckling

Under år 2018, pågick fortfarande uppförandet av Hamnhus 1. Som framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar är skillnaderna mellan åren avsevärd, både vad gäller intäkter och kostnader.

I följande flerårsöversikt visas därför också sammanfattande finansiell information från ekonomisk plan avseende år 2019. Planen upprättades 2018.

Avvikelsen mot ekonomisk plan vad gäller nettoomsättning beror huvudsakligen på att årsavgifter till föreningen för 13 bostadsrätter började erläggas först från 2019-04-01 och på att restauranglokalen hyrts ut till nedsatt hyra under det första hyresåret. Föreningens räntekostnader är betydligt lägre än vad som förutsattes i ekonomisk plan, varför resultat och kassaflöde har blivit bättre än plan.

	2019	Ekonomisk plan 2019	2018
1. Nettoomsättning, tkr	4 232	4 723	1 016
2. Rörelsens kostnader	- 1 565	-1 805	-784
3. Avskrivningar	-3 432	- 3 436	-
4. Räntor	-1 387	-2 217	-574
5. Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 077	-2 735	-334
6. Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 355	701	-334
7. Balansomslutning, tkr	355 527	-	397 329
8. Soliditet, %	70,9	-	52,8
9. Taxeringsvärde, tkr	125 870	101 050	-
10. ... varav byggnad, tkr	101 800	78 200	-
11. Skuldränta (%)	1,3	2,2	0,3
12. Banklån/kvm bostadsrättsyta, kr	16 916	16 938	17 002
13. Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	78	98	-
14. Genomsnittlig årsavgift (kr/kvm)	592	592	592
15. Reservering underhållsfond (tkr)	-252	-201	-

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

SNW dvt
dvt
KH

h

Förändring av det egna kapitalet framgår av följande tabell.

Tabell 3 – Förändring av eget kapital			
	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	210 015 000	-415 105	
Inbetalda insatser	44 610 000		
Årets resultat		-2 077 474	
Vid årets slut	254 625 000	-2 492 579	252 132 421

Utblick mot 2020

Fr. o. m. år 2020 förutses nettoomsättningen öka, eftersom årsavgifter erläggs under hela året för alla bostadsrätter och full hyra utgår för lokalerna.

Styrelsen kommer under innevarande år att utarbeta en underhållsplan. På grund av att huset är nybyggt bedömer styrelsen att större underhållsbehov inte kommer att uppstå under de närmaste åren. Med hänsyn till detta räknar styrelsen med att drift- och underhållskostnaderna på några års sikt endast kommer att öka måttligt.

Ett av föreningens lån ska omsättas i september 2020. Ett annat av lånen löper med rörlig ränta (STIBOR + 1 %). Detta kan medföra att räntekostnaderna ökar under innevarande år och de närmaste åren. Det tredje lånet har bunden ränta t.o.m. oktober 2023.

Med reservation för dessa osäkerheter, summeras i följande sammanställning kassaflödet, före ändringar i rörelsekapital, 2019 och en framskrivning för 2020, baserat på styrelsens budget för detta år.

Tabell 4 – kassaflöde 2019 – budget 2020, tkr		
	2019	Budget 2020
Omsättning	4 307	4 725
Rörelsens kostnader	-1 565	- 1 560
Räntor	-1 387	-1 362
Amortering	-500	-500
Skattebetalning för 2018¹		-212
Kassaflöde före ändringar i rörelsekapital	855	1 091

Mot denna bakgrund har styrelsen beslutat att bibehålla årsavgifterna oförändrade för 2020.

MT
KA
SW
HW
D

¹ Föreningen har 2020 betalat skatt från byggperioden 2018. Denna kostnad avräknades i bokslutet 2018 mot föreningens skuld till den tidigare ägaren av fastigheten.

h

Förslag till behandling av föreningens förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-415 105
årets förlust	<u>-2 077 474</u>
Totalt	-2 492 579
Styrelsen föreslår	
avsättning till yttre reparationsfond	251 740
balanseras i ny räkning	<u>-2 744 319</u>
Summa	-2 492 579

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

MT KH Sni
HW B

h

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 232 174	1 015 588
Övriga rörelseintäkter		75 000	-
		<u>4 307 174</u>	<u>1 015 588</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-32 865	-4 300
Driftkostnader	4	-283 732	-96 247
Skatt och försäkring	5	-101 358	-74 980
Taxebundna kostnader	6	-871 208	-424 214
Övriga kostnader	7	-45 684	-71 982
Förvaltningskostnader	8	-132 463	-21 875
Personalkostnader	9	-98 168	-90 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-3 432 027	-
Rörelseresultat		<u>-690 331</u>	<u>231 990</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	7 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 387 143	-573 551
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 077 474</u>	<u>-334 461</u>
Resultat före skatt		<u>-2 077 474</u>	<u>-334 461</u>
Årets resultat		<u>-2 077 474</u>	<u>-334 461</u>

NT KH SMI
HW B

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	350 034 973	343 467 002
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	-	1 310 959
Summa anläggningstillgångar		350 034 973	344 777 961
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 127 129	6 906 137
Övriga fordringar		146	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 679	-
		4 202 954	6 906 137
Kassa och bank		1 289 118	45 645 045
Summa omsättningstillgångar		5 492 072	52 551 182
SUMMA TILLGÅNGAR		355 527 045	397 329 143

SM
HW
D

L

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		254 625 000	210 015 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-415 105	-80 644
Årets resultat		-2 077 474	-334 461
		-2 492 579	-415 105
Summa eget kapital		252 132 421	209 599 895
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	12,13	97 917 000	98 417 000
		97 917 000	98 417 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Förskott från kunder		-	75 000
Leverantörsskulder		179 824	632 395
Skatteskulder		288 700	212 000
Övriga kortfristiga skulder	14	3 170 390	86 835 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 338 710	1 056 919
		5 477 624	89 312 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		355 527 045	397 329 143

MT SM
 EL HW
 ? D

h

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 077 474	-334 461
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 437 783	
		<u>1 360 309</u>	<u>-334 461</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 360 309	-334 461
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		2 703 183	-6 706 137
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 526 750	-12 207 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 590 242	-19 247 868
Investeringsverksamheten			
Inbetalda insatser		44 610 000	210 015 000
Inköp anläggningstillgångar		-5 951 547	-117 026 671
Justerat inköpspris mark		-2 737 492	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		35 920 961	92 988 329
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån bank		-500 000	-16 875 242
Amortering av lån intresseföretag		-86 367 130	-11 646 929
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-86 867 130	-28 522 171
Årets kassaflöde		-44 355 927	45 218 290
Likvida medel vid årets början		45 645 045	426 755
Likvida medel vid årets slut		1 289 118	45 645 045

MT 8/11
HH HW
AD

h

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 inleds 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	År
Byggnader	
Stomme/grund	150
Yttre ytskikt	40
Inre ytskikt	30
VA/Värme/Teknik	20

Skatt

Fastigheten 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 mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta 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 21,4%.

3A MT SM
KH HW

h

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 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 266 945	811 382
Hysesintäkter lokaler	448 700	65 000
Hysesintäkter garage	501 548	138 742
Överlåtelseavgift	8 134	-
Pantsättningsavgift	1 395	-
Avgift andrahandsuthyrning	1 161	-
Hushållsel	4 168	-
Övriga intäkter	123	464
	4 232 174	1 015 588

Restaurangen har under 2019 haft en hyresnedsättning med 75 %.

Not 3 Reparationer (inkl. underhåll)

	2019	2018
Reparation bostäder	1 782	-
Reparation hissar	2 899	-
Hiss, serviceavtal	25 800	4 300
Reparation av garage och p-platser	1 790	-
Reparation övriga	594	-
	32 865	4 300

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	59 534	96 247
Snöröjning/sandsopning	31 553	-
Städ	50 586	-
Övriga utgifter för fastighetsskötsel	60 277	-
Markskötsel	81 782	-
	283 732	96 247

2A

Not 5 Skatt och försäkring

	2019	2018
Fastighetsförsäkring	24 658	74 980
Fastighetsskatt	76 700	-
	101 358	74 980

Kostnaden för fastighetsskatten 2018, 212 000 kr, stod tidigare ägare av fastigheten för och avräknades mot föreningens skuld i bokslutet 2018. Föreningen betalar år 2020 den debiterade skatten.

Not 6 Taxebundna kostnader

	2019	2018
El	151 315	22 720
Uppvärmning	366 884	129 492
Vatten	293 489	238 623
Sophämtning	59 520	33 379
	871 208	424 214

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Kontorsmaterial	4 238	33 973
Telekommunikation	473	22 759
Konsultarvoden	31 299	-
Bankkostnader	7 735	13 653
Övriga kostnader	1 939	1 597
	45 684	71 982

Not 8 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Ersättning revisor	24 639	21 875
Föreningsstämma	5 700	-
Arvode ekonomisk förvaltning	91 846	-
Övriga förvaltningskostnader	10 278	-
	132 463	21 875

Not 9 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	80 000	90 000
Beräknade arbetsgivaravgifter på arvoden	18 168	-
	98 168	90 000

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret

Handwritten notes:
CMT smi
KH AW
20
A
L

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	343 467 002	124 414 329
Inköp	5 951 547	117 026 671
Inköp reglerat anskaffningsvärde mark	2 737 492	102 026 002
Om-klassificering pågående nyanläggning	1 310 959	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	353 467 000	343 467 002
-Årets avskrivning	-3 432 027	-
Redovisat värde vid årets slut	350 034 973	343 467 002
Redovisat värde byggnader	247 076 698	243 246 219
Redovisat värde mark	102 958 275	100 220 783
	350 034 973	343 467 002
Taxeringsvärde byggnader	101 800 000	
Taxeringsvärde mark	24 070 000	
	125 870 000	

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 310 959	103 336 961
Omklassificeringar	-1 310 959	-102 026 002
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	-	1 310 959
Utgående redovisat värde	-	1 310 959

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Danske bank (bunden ränta)	1,82	2023-10-31	32 375 000
Danske bank (bunden ränta)	1,35	2020-09-30	33 000 000
Danske bank (rörlig ränta ffd 21-09-30)	Stibor +1 %		33 042 000
Varav kortfr. del av skuld till kreditinstitut			-500 000
		Summa	97 917 000

Not 13 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	2 000 000	2 000 000
Amortering efter 5 år	95 917 000	96 417 000

Ställda säkerheter för övriga skulder

Fastighetsinteckningar/Pantbrev	108 942 000	130 000 000
Summa ställda säkerheter	108 942 000	130 000 000

ERT
EK
Sni
HN
L

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Vilande utgående moms	50 370	1 500
Moms	20	84 796
Övriga kortfristiga skulder (Brännäset Holding AB)	3 120 000	86 749 638
	3 170 390	86 835 934

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknade sociala avgifter styrelsearvode	18 168	-
Styrelsearvode	57 825	-
Räntekostnader	5 755	-
Renhållning städ	-	18 281
Ekonomisk förvaltning	-	45 622
Teknisk förvaltning	-	20 155
Marskötsel	-	30 470
Värmekostnader	47 664	54 098
Elkostnader	15 655	-
Sophämtning	15 048	15 098
Förskottsbetalade och aviserade intäkter	1 178 595	873 195
	1 338 710	1 056 919

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avtal har träffats om överlåtelse till enskilda av tre av de nio lägenheter som innehades av Centrum Fastigheter Property i Norrtälje AB vid räkenskapsårets slut.

Vid en extra föreningsstämma 2020-03-05 beslutades att inglasning av balkonger på Hamnhus 1 inte ska genomföras.

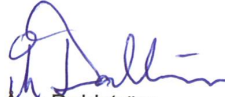
Krisen på grund av Covid-19 pandemin får stora återverkningar på det sociala livet och ekonomin i samhället. Styrelsen följer utvecklingen uppmärksam och kommer att vidta de åtgärder som är motiverade för föreningens del.

*CNT smi
KH HW
FD*

L

Underskrifter

Norrtälje 2020-04-06



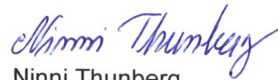
Asa Dahlström
Ordförande



Kjell Hansson



Staffan Riben



Ninni Thunberg



Monica Wickström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-19

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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. Risker 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 2019 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 "Revisorers 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 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.

Revisorers 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 19 april 2020

Grant Thornton Sweden AB



Carl Niring

Auktoriserad revisor