

2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hamnskär 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hamnskär 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ann-Kristin Kristoffersson	Ordförande
Robin Anderson Boström	Ledamot
Inger Christina Segerqvist	Ledamot
Jan Peter Wahlström	Ledamot
Ann-Marie Wingmo	Ledamot

Sara Charlotta Maria Leijon Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Helleklint	Ordinarie Extern	Mazars Revisionsbyrå
Johanna Strandroth	Suppleant Extern	Mazars Revisionsbyrå

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2022-01-10. Extra stämma med anledning av Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2022-01-31. Extra stämma med anledning av Stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hamnskär 2	1957	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 2 flerbostadshus.

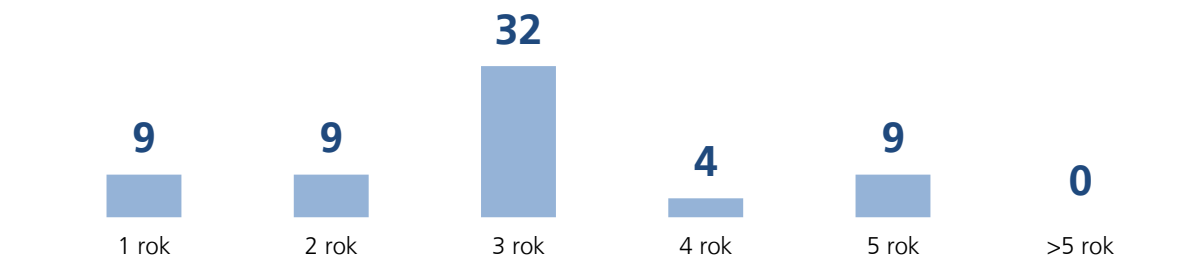
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 303 m², varav 4 714 m² utgör boyta och 589 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Målerifirma	124 m ²	2025-09-30
Förskola	224 m ²	2023-06-30
Privat	35 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Cykel och barnvagnsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering runt hus 74 och 76	2021 - 2022	Samsons Rör AB
Ombyggnad/nyinstallation av hissar	2021 - 2022	Hissen AB
Planerat underhåll	År	
Utbyte av rökluckor på vindsvåningarna	2023	
Renovering av tvättstugor	2023-2024	
Uppförande av nya källarförråd	2023-2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Ab Hus och Villaträdgårdar
Trappstädning	SIMH Sweden AB
Serviceavtal på tvättmaskiner och torktumlare	Entema Ab
Serviceavtal på Hissar	Hissen AB fom 20210901
Energieffektivisering, injust. av värmesystemet	Egain Sweden AB
UnderCentral-kontroll	Samsons Rör AB
Hämtning av hushållsavfall	Stockholm Vatten Ab
Hämtning av tidningar/papper	Remondis Sweden AB
TV/Internetuppkoppling	Tele2 Sverige AB

Föreningens ekonomi

Ett nytt lån på 4 000 000 kronor togs 2022-01-24 pga ökade kostnader vad gäller dräneringsarbetet runt båda husen. Bl.a trräffade man på mycket berg och sten som var tvunget att spräckas och bortforslas. Detta gjorde att det ursprungliga estimerade priset blev högre än förväntat.

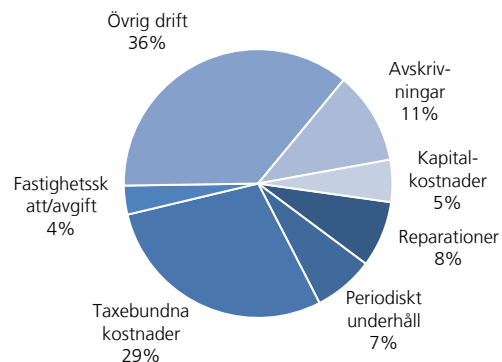
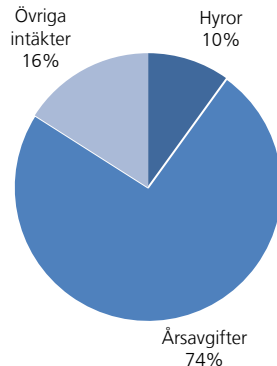
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 412 246	4 102 230
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 100 578	4 098 976
Finansiella intäkter	4 623	472
Ökning av långfristiga skulder	4 000 000	3 900 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 609 063
	9 105 200	9 608 511
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 068 948	2 547 442
Finansiella kostnader	185 022	36 943
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 531 746	8 713 341
Ökning av kortfristiga fordringar	38 970	770
Minskning av kortfristiga skulder	1 477 617	0
	8 302 303	11 298 496
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 215 143	2 412 246
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	802 897	-1 689 985

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hissrenovering/ installation av 4 nya hissar, varav 1 i vardera hus går till källaren, blev slutfört i april.

Dräneringen runt båda husen blev slutfört i juni.

Ny grillplats togs i bruk i juni.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	794	756	720	721
Hyror/m ² hyresrättsyta	711	672	641	591
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 132	2 291	1 471	1 471
Elkostnad/m ² totalyta	33	20	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	128	139	117	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	23	25	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	7	16	16
Soliditet (%)	38	39	48	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 442	1 186	150	489
Nettoomsättning (tkr)	4 300	4 099	3 892	3 858

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 714 m² bostäder och 589 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	352 837	0	0	352 837
Fond för yttre underhåll	5 227 230	286 830	1 200 000	3 740 400
S:a bundet eget kapital	5 580 067	286 830	1 200 000	4 093 237
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 690 227	-286 830	-13 997	2 991 054
Årets resultat	1 441 595	1 441 595	-1 186 003	1 186 003
S:a fritt eget kapital	4 131 822	1 154 765	-1 200 000	4 177 057
S:a eget kapital	9 711 889	1 441 595	0	8 270 294

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 441 595
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 977 057
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-286 830</u>
summa balanserat resultat	4 131 822

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

267 642

4 399 464

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Yttre fond innebär inte bara underhåll av utsidan av hus och mark utan även inuti hus och under mark. Dock inte sådant i lägenheterna som bostadsrättsinnehavaren har ansvar för.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 300 115	4 098 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	800 463	0
Summa rörelseintäkter		5 100 578	4 098 976
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 480 751	-2 022 938
Övriga externa kostnader	Not 5	-444 555	-394 322
Personalkostnader	Not 6	-143 642	-130 182
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-409 636	-329 061
Summa rörelsekostnader		-3 478 583	-2 876 502
RÖRELSERESULTAT		1 621 994	1 222 474
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 623	472
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 022	-36 943
Summa finansiella poster		-180 399	-36 471
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 441 595	1 186 003
ÅRETS RESULTAT		1 441 595	1 186 003

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	21 900 397	10 174 067
Pågående byggnation	Not 9	0	8 713 341
Inventarier	Not 10	109 121	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 009 518	18 887 408
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 009 518	18 887 408
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		33 752	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 218 175	2 412 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	105 255	102 814
Summa kortfristiga fordringar		3 357 182	2 515 315
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 357 182	2 515 315
SUMMA TILLGÅNGAR		25 366 700	21 402 722

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		352 837	352 837
Fond för yttre underhåll	Not 13	5 227 230	3 740 400
Summa bundet eget kapital		5 580 067	4 093 237
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		2 690 227	2 991 054
Årets resultat		1 441 595	1 186 003
Summa ansamlad förlust		4 131 822	4 177 057
SUMMA EGET KAPITAL		9 711 889	8 270 294
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	14 900 000	10 900 000
Leverantörsskulder		154 404	1 678 455
Skatteskulder		11 643	7 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	588 764	546 566
Summa kortfristiga skulder		15 654 811	13 132 428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 366 700	21 402 722

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Stammar	40 år	40 år
Värme, sanitet	40 år	40 år
El	10-40 år	40 år
Fönster	50 år	50 år
Infordring rör	40 år	40 år
Garage	50 år	50 år
Tvättmaskiner	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 762 797	3 583 616
Årsavgifter - garage	14 784	14 784
Hyror lokaler	387 487	366 400
Hyror parkering	88 162	87 023
Hyror garage	27 114	30 149
Hyror förråd	5 088	5 088
Överlåtelse/pantsättning	7 487	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 210	11 892
Öresutjämning	-14	24
	4 300 115	4 098 976

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Extra statligt stöd	800 000	0
	Övriga intäkter	463	0
		800 463	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 566	0
	Fastighetsskötsel beställning	8 176	11 078
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	50 226	31 962
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 879	49 318
	Snöröjning/sandning	88 590	69 056
	Städning entreprenad	96 497	96 057
	Hissbesiktning	0	4 500
	Gemensamma utrymmen	28 597	0
	Sophantering	0	8 750
	Gård	3 122	1 124
	Serviceavtal	50 615	44 672
	Förbrukningsmateriel	248	966
	Teleport/hissanläggning	0	3 047
	Störningsjour och larm	5 580	2 665
	Brandskydd	9 638	6 432
		348 734	329 627
	Reparationer		
	Tvättstuga	33 524	7 368
	Entré/trapphus	57 540	31 241
	Lås	10 459	21 746
	VVS	120 539	33 610
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 477
	Ventilation	53 277	0
	Elinstallationer	17 244	3 612
	Hiss	0	47 871
	Skador/klotter/skadegörelse	0	563
	Vattenskada	0	20 639
		292 583	173 127
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	50 146	0
	VVS	48 421	0
	Mark/gård/utemiljö	169 075	0
		267 642	0
	Taxebundna kostnader		
	El	172 682	106 929
	Värme	676 594	734 484
	Vatten	135 420	123 766
	Sophämtning/renhållning	71 944	57 740
	Grovsopor	0	6 623
		1 056 640	1 029 542
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	105 408	100 009
	Tomträttsavgäld	251 100	251 100
	Kabel-TV	32 117	18 276
		388 625	369 385
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	126 527	121 257
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 480 751	2 022 938

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	3 438
	Inkassering avgift/hyra	2 334	511
	Hysesförluster	214	0
	Revisionsarvode extern revisor	29 563	28 625
	Föreningskostnader	8 378	10 056
	Fritids- och trivselkostnader	1 245	544
	Förvaltningsarvode	266 037	260 236
	Förvaltningsarvodena övriga	1 000	1 000
	Administration	101 575	7 013
	Korttidsinventarier	6 376	0
	Konsultarvode	20 362	73 979
	Tidningar facklitteratur	689	2 520
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 470	6 400
		444 555	394 322
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	116 000	106 000
	Sociala kostnader	27 642	24 182
		143 642	130 182
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	15 549	15 549
	Fönster/dörrar och portar K3	75 153	75 153
	Stomkomplettering förening K3	136 420	136 420
	Stomkomplettering medlem K3	15 549	15 549
	Stamledningar VA K3	29 154	29 154
	Värmesystem K3	32 394	32 394
	Förbättringar K3	12 413	15 124
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	9 852	9 718
	Hissar K3	55 784	0
	Utemiljö allmänt K3	26 450	0
	Inventarier K3	917	0
		409 636	329 061

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 861 932	18 861 932
	Nyanskaffningar	12 135 049	0
	Utgående anskaffningsvärde	30 996 981	18 861 932
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 687 865	-8 358 805
	Årets avskrivningar enligt plan	-408 719	-329 061
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 096 584	-8 687 865
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 900 397	10 174 067
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 013 000	35 614 000
	Taxeringsvärde mark	39 070 000	22 290 000
		92 083 000	57 904 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	89 000 000	55 200 000
	Lokaler	3 083 000	2 704 000
		92 083 000	57 904 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	8 713 341
		0	8 713 341
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	110 038	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	110 038	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-917	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-917	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	109 121	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	259	255
	Klientmedel hos SBC	2 160 566	1 545 809
	Fordringar	2 773	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 577	866 437
		3 218 175	2 412 501

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
	Försäkring	35 920	33 569	
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 560	6 470	
	Tomträttsavgäld	62 775	62 775	
		105 255	102 814	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	3 740 400	4 680 404	
	Reservering enligt stadgar	286 830	221 802	
	Reservering enligt stämmobeslut	1 200 000	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 161 806	
	Vid årets slut	5 227 230	3 740 400	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Nordea	2,586 %	5 500 000	5 500 000
	Nordea	2,586 %	5 400 000	5 400 000
	Nordea	2,240 %	4 000 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		14 900 000	10 900 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 900 000	-10 900 000
			14 900 000	0
				Villkors- ändringsdag
				2023-10-30
				2023-10-30
				2023-01-12

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 900 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 917 000	10 917 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värme	98 790	190 037
	Vatten	24 587	21 441
	Arvoden	10 000	0
	Sociala avgifter	3 142	0
	Ränta	71 054	8 266
	Avgifter och hyror	381 191	326 822
		588 764	546 566

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

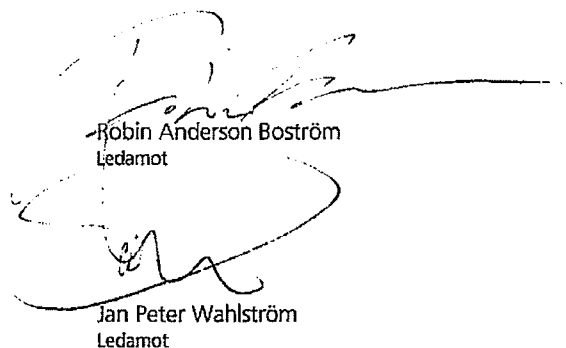
Rökluckor kommer att bytas ut på vindsvåningen i båda husen.

Styrelsens underskrifter

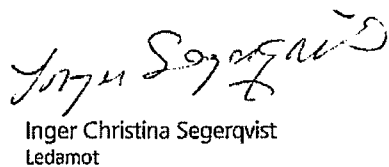
Stockholm den 22,5 2023



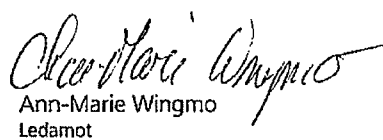
Ann-Kristin Kristoffersson
Ordförande



Robin Anderson Boström
Ledamot



Inger Christina Segerqvist
Ledamot



Ann-Marie Wingmo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25,5 2023



Jonas Helleklint
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hamnskär 2
Org. nr 702001-4010

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnskär 2 för år 2022.

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 31 december 2022 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.

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 på 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 på 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 på 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. 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 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 Hamnskär 2 för år 2022 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 Brf Hamnskär 2 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.

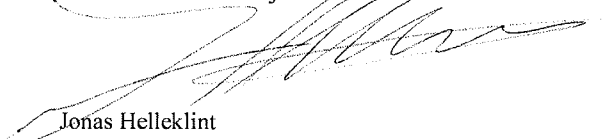
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse 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.

Stockholm den 25 maj 2023



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se