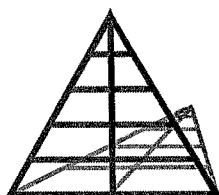


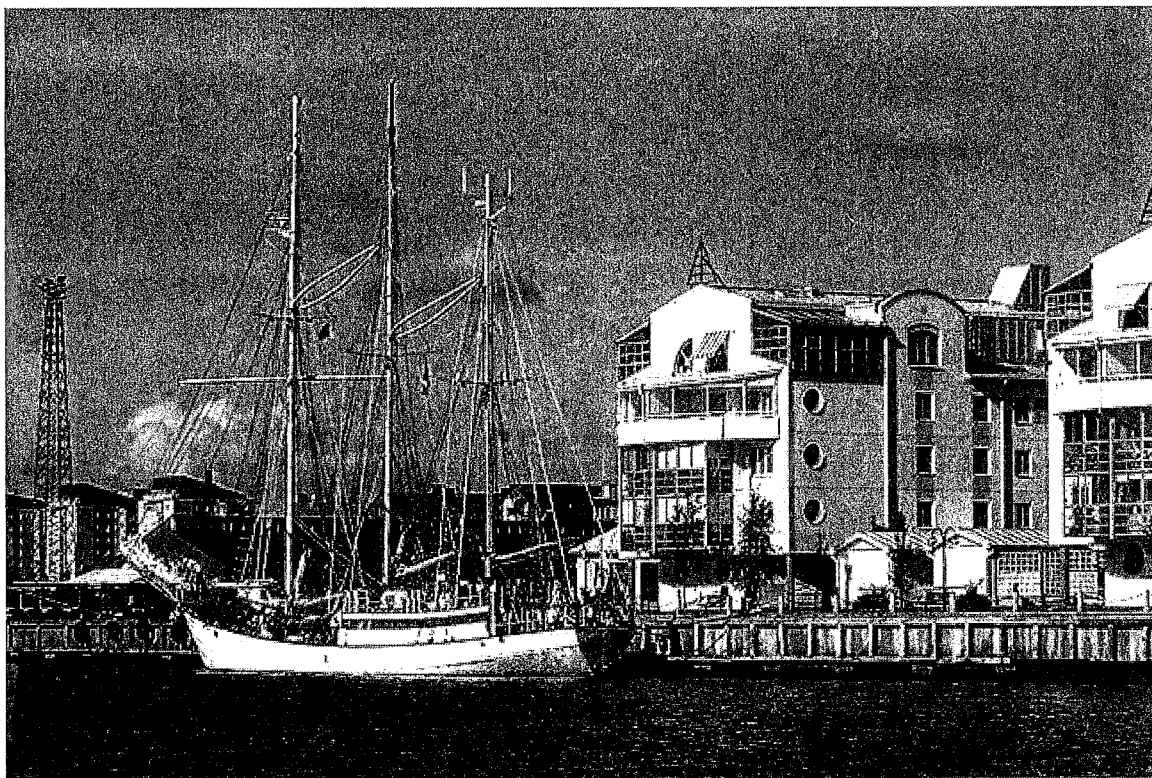
ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2022



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SÖDRA HAMNEN



ORGANISATIONSNUMMER 716415-8961

h

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Södra Hamnen, 716415-8961 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen bildades och registrerades år 1988 och överlämnades av interimsstyrelsen vid ordinarie föreningsstämma 1995. Föreningen äger och förvaltar tre fastigheter - Thule 1, 2, och 3 - med adress Södra Smedjegatan 3-23 samt Södra Kungsgatan 2-40. Byggår för fastigheterna är 1992 samt 1993. Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

Lägenhetstyp	Antal	Yta m2
1 rum och kök	15	
2 rum och kök	58	
3 rum och kök	149	
4 rum och kök	69	
5 rum och kök	10	
Bostäder	301	24 396
Lokaler (9st) och större förråd (3st)	12	1 256

Byggnader är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Försäkringen regleras indexmässigt och omfattar bl a brand-, vattenlednings-, maskin-, inventarie- och ansvarighetsmoment.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anders Nyström	ordförande
Anna-Lena Blomqvist	sekreterare
Patrik Silverplats	vice ordförande
Rolf Strömbäck	ekonomiansvarig
Mats Westerberg	ledamot
Roger Öquist	ledamot
Kristin Lundqvist	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Patrik Silverplats, Mats Westerberg och Anders Nyström.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

W

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Nyström, Patrik Silverplats, Mats Westerberg och Rolf Strömbäck, två i förening.

Löpande fastighetsskötsel och förvaltning handhas enligt avtal av följande entreprenörer, vilka alla har ansvarsförsäkring.

Se enligt nedan väsentliga avtal.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

Gjorda underhåll och investeringar

- 2014 Lägenhetsombyggnation
- 2014 Tvättmaskiner
- 2014 Målning och fogning fasad
- 2015-2017 Målning
- 2015-2017 Nya tvättmaskiner och torktumlare
- 2015 Investerat i ny garagebelysning
- 2015 Investerat i 6 st nya p-platser
- 2016 Investerat i ny ledbelysning trapphus
- 2016 Renovering av pensionärsförbundets lokal samt samlingsrum
- 2016 Nya expansionskärl, fogning vissa delar av fasaden och ompackning samt oljebyte i hissar
- 2017 Byte ståldörrar i garage och sophus, byte garageportar, inköpt nya utemöbler och ompackning samt oljebyte i hissar.
- 2018 Byte av torktumlare, armaturer i gemensamhetsytor, avgasanläggning och kantsten runt blomrabatter.
- 2019 Nya torkskåp, torktumlare och installation belysning i slussar, div ytterbelysning och rörelsevakter i vindsgångar.
- 2020 Bytt stentrappa till metalltrappa upp till innergården Södra Smedjegatan. Målning garage- och p-platslinjer.
- 2021 Byggt om lokaler till lgh och flera mindre lokaler samt byggt ny bastu.
- 2021 Målat och bytt panel cykelförråd. 2 st nya torktumlare. Nya utearmaturer.
- 2022 Nya entreer, nytt låssystem, ny ventilation garage, renoverat sista bastun, bytt delvis vattenledning.
- 2022 Målning av metallstaket och 3 st utetrapphus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder. Bytt delvis vattenledningar och snörasskydd. Målning av metallstaket och 3 st utetrapphus. Bytt 1 st torktumlare.

Renoverat bastun södra smedjegatan 19, nya entreer södra smedjegatan 3a och 5a, nytt låssystem i LOQ och ny ventilation i garage 1 och 3. Obligatorisk ventilationskontroll är utförd under 2022.

Styrelsen har uppdaterat sin underhållsplan årligen. De närmaste åren planerar styrelsen byta ut undercentralerna och spaljeerna på innergårdarna.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen invändigt och utvändigt löpande under 2022. Vid besiktningen framkom inget anmärkningsvärt.

Ekonomi

Fr.o.m år 2020 har avgift för värmetillägg (60 kr/m² ca 8%) avseende bostadsrättslägenheterna tagits bort. December år 2022 var årsavgiftsfri. Senaste förändringen gällande årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna gjordes år 2017 då de sänktes med 17%.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna 2022 uppgår till i genomsnitt 634 kr/m² bostadslägenhetsyta ej inräknad avgiftsfria månader.

Årets avsättning till underhållsfond 766 000 kr är enligt föreningens underhållsplan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp per år.



Revisorer

Revisorer har varit Elisabeth Engström och Stefan Rönnbäck som suppleant, vald av föreningen samt KPMG AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Jan-Olof Perä, Leif Hjelte, Gun-Britt Larsson och Eric Eriksson, med Jan-Olof Perä som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2022. Vid stämman deltog 47 medlemmar varav 38 röstberättigade.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Lunet och skylite
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Snö,sandning och utemiljö	BDX
Hissar	Schindler
Portlåsen	Certego

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 454 (443) medlemmar. Under året har 23 lägenhetsöverlåtelser skett. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att fler än en person kan äga samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	31 776 847	1 743 153	8 660 335	109 794 175	694 009
Försäljning 2 st nya lgh	106 152	2 393 848			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-17				694 009	-694 009
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-1 308 663	1 308 663	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			766 000	-766 000	
Årets resultat					372 097
	31 882 999	4 137 001	8 117 672	111 030 847	372 097

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	18 361	17 917	17 958	18 448	20 756
Resultat efter fin.poster i tkr	372	694	1 681	473	46 789
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta*	634	634	634	634	634
Värmetillägg bostäder, kr/m2 bostadsyta	-	-	-	60	60
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	416	385	376	394	418
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 673	3 843	3 899	4 233	4 595
Genomsnittlig ränta lån i %	0,8	0,8	0,9	1,6	1,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	316	338	355	332	338
Soliditet i %**	61	60	59	57	56
Sparande, kr/m2 totalyta***	261	278	277	258	312

* Årsavgifter= Ej inräknad avgiftsfria månader

** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

*** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar/ återförda nedskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 94 216 386 kr. Under året har föreningen amorterat 4 374 728 kr, varav 3 000 000 kr avser extra amortering . Föreningens amorteringstakt motsvarar ca 68 år exklusive extra amorteringar.

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	111 030 847
Årets resultat	372 097
Totalt att disponera	111 402 944

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	111 402 944
--------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

W

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 361 309	17 917 432
Övriga rörelseintäkter	3	203 080	280 810
		<u>18 564 389</u>	<u>18 198 242</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-10 678 456	-9 868 065
Underhåll	5	-1 308 663	-1 276 097
Övriga externa kostnader	6	-182 401	-95 605
Personalkostnader	7	-290 730	-319 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-5 013 363	-5 153 027
		<u>-17 473 612</u>	<u>-16 712 584</u>
Rörelseresultat		1 090 777	1 485 658
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång	9	24 414	26 222
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 372	465
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-744 466	-818 336
		<u>-718 680</u>	<u>-791 649</u>
Resultat efter finansiella poster		372 097	694 009
Resultat före skatt		372 097	694 009
Årets resultat		372 097	694 009

N

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, markanläggningar och mark	12,22	240 830 753	242 461 258
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	61 948
		<u>240 830 753</u>	<u>242 523 206</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i SBC	14	6 000	6 000
Andra långfristiga fordringar		397 885	429 631
		<u>403 885</u>	<u>435 631</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>241 234 638</u>	<u>242 958 837</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 135	1 190
Avräkning HSB Norr ek för		12 247 050	10 964 302
Övriga fordringar	15	22 051	21 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	980 170	774 450
		<u>13 255 406</u>	<u>11 761 722</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>13 255 406</u>	<u>11 761 722</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>254 490 044</u>	<u>254 720 559</u>

U

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		31 882 999	31 776 847
Upplåtelseavgift		4 137 001	1 743 153
Yttre underhållsfond	17	8 117 672	8 660 335
		<u>44 137 672</u>	<u>42 180 335</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		111 030 847	109 794 175
Årets resultat		372 097	694 009
		<u>111 402 944</u>	<u>110 488 184</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		155 540 616	152 668 519
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,22	39 375 000	58 538 444
Övriga långfristiga skulder		77 990	77 990
		<u>39 452 990</u>	<u>58 616 434</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	54 841 386	40 052 670
Leverantörsskulder		923 397	834 013
Aktuell skatteskuld		50 995	90 741
Övriga skulder	20	210 936	99 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 469 724	2 359 114
		<u>59 496 438</u>	<u>43 435 606</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		254 490 044	254 720 559

✓

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,44 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som försäkring från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag är 54 583 802.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

2

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	14 182 467	14 141 061
Hysesintäkter	3 417 509	3 010 324
Intäkter el	627 965	697 890
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	43 155	33 525
Intäkter gemensamhetsutrymmen	90 216	37 100
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-3	-2 468
	18 361 309	17 917 432

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskatt, andrahandsuthyrningar och övriga intäkter	203 080	280 810
	203 080	280 810

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	1 555 443	1 273 306
Snöröjning och halkbekämpning	421 337	356 639
Reparationer	1 328 127	1 106 047
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 557 555	1 508 353
Uppvärmning	1 689 928	1 708 451
Vatten	956 512	880 659
Renhållning	564 303	546 409
Förvaltningskostnader	689 054	626 692
Försäkring	304 693	292 327
Fastighetsskatt/avgift	729 629	682 001
Kommunikation och media		
Datakommunikation	542 612	548 108
Kabel-TV	339 263	339 073
	10 678 456	9 868 065

Not 5 Underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll lokaler		853 633
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	70 799	199 314
Utförd underhåll installationer	808 065	156 120
Utfört underhåll huskropp utvändigt	55 069	67 030
Utfört underhåll mark	374 730	-
	1 308 663	1 276 097

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och programvara	58 770	44 564
Telefon och porto mm	15 978	15 815
Kundförluster	240	60
Konsult och bankkostnader	79 613	21 467
Bolagsverket, årsredovisningar, mm	800	2 699
Förenings - och medlemsaktivitet	27 000	11 000
	182 401	95 605

du

Not 7 Personalkostnader

2022 2021

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Vicevärd har varit Ola Wallgren

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Arvoden enligt stämmobeslut	230 450	244 150
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	4 000
Sociala kostnader förtroendevalda	44 630	57 098
	<u>279 080</u>	<u>305 248</u>

Kostnader för fastighetsskötsel

Pensionskostnader	200	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	11 450	11 340
Övriga personalkostnader	-	3 000
	<u>290 730</u>	<u>319 788</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	5 005 168	5 124 424
Inventarier	-	20 408
Markinventarier	8 195	8 195
	<u>5 013 363</u>	<u>5 153 027</u>

Not 9 Intäkter från långsiktiga fordringar

	2022	2021
Ränteintäkter anslutningslån Luleå Energi	24 414	26 222
Summa	<u>24 414</u>	<u>26 222</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	1 372	465
Summa	<u>1 372</u>	<u>465</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	744 001	817 945
Övriga finansiella kostnader	465	391
Summa	<u>744 466</u>	<u>818 336</u>

✓

Not 12 Byggnader, markanläggningar och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	342 367 605	339 950 298
-Årets anskaffningar	3 382 858	2 318 385
-Omklassificering	-	98 922
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	345 750 463	342 367 605
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-118 302 178	-113 169 559
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-5 013 363	-5 132 619
Summa ackumulerade avskrivningar	-123 315 541	-118 302 178
 Bokfört värde byggnader,markanläggningar	222 434 922	224 065 427
Bokfört värde mark	18 395 831	18 395 831
Summa bokfört värde byggnader och mark	240 830 753	242 461 258
 Taxeringsvärde byggnader: Värdeår 1992,1993	347 185 000	254 032 000
Taxeringsvärde mark:	154 056 000	136 544 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	61 948	98 922
Omklassificeringar	-61 948	-98 922
Ombyggnation av entréer	-	61 948
Redovisat värde vid årets slut	-	61 948

2

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Andel i SCB	6 000	6 000
Redovisat värde vid årets slut	6 000	6 000
 Vid årets början	429 631	459 569
Amortering anslutningslån Luleå Energi	-31 746	-29938
Redovisat värde vid årets slut	397 885	429 631
 Totalt redovisat värde vid årets slut	403 885	435 631

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	22 051	21 780
	22 051	21 780

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Gemensamhetsel	398 374	275 631
Fastighetsförsäkring	322 968	304 693
Tele2	84 856	84 769
Övriga fordringar	173 972	109 357
	980 170	774 450

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	8 660 335	9 096 432
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	766 000	840 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-1 308 663	-1 276 097
Fondbehållning vid årets slut	8 117 672	8 660 335

h

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Nordea	2025-02-12	0,94	22 000 000	22 000 000
Nordea	2026-05-13	0,83	17 625 000	17 875 000
Nordea	2023-01-19	0,32	22 644 579	23 156 319
Nordea	2023-11-13	0,85	18 913 444	19 344 068
Nordea	2023-05-22	2,64	13 033 363	16 215 727
Totala skulder på bokslutsdagen			94 216 386	98 591 114
Nästa års amortering			-1 374 728	-1 374 728
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-5 498 912	-5 498 912
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			87 342 746	91 717 474
Totala skulder på bokslutsdagen			94 216 386	98 591 114
Avgår kortfristig del			-54 841 386	-40 052 670
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			39 375 000	58 538 444

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 374 728	1 374 728
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	53 466 658	38 677 942
	54 841 386	40 052 670

Not 20 Övriga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	34 960	36 275
Upplupna arbetsgivaravgifter	22 225	28 694
Momsskuld	153 751	34 099
	210 936	99 068

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Räntor	119 776	103 194
Förutbetalda avgifter/hyror	1 931 517	1 747 931
Revision	15 794	15 794
El	152 153	155 328
Fjärrvärme	266 531	264 325
Övrigt	983 953	72 542
	3 469 724	2 359 114

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	338 294 000	338 294 000

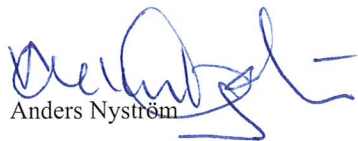
Eventalförpliktelser

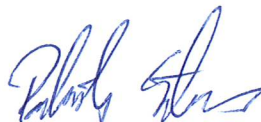
Inga

Inga

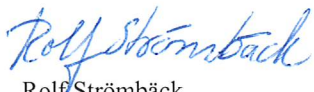
ew

Luleå 2023-⁰⁴⁻¹⁷.....


Anders Nyström



Patrik Silverplats



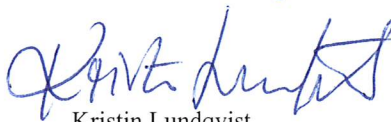
Rolf Strömbäck



Anna-Lena Blomqvist



Mats Westerberg



Kristin Lundqvist



Roger Öquist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-⁰⁴⁻¹⁹.....



Elisabeth Engström
Av föreningen vald revisor



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen, org. nr 716415-8961

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen för år 2022.

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 2022 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp- lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Södra Hamnen för år 2022 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förlöpande 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 försumelse 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.

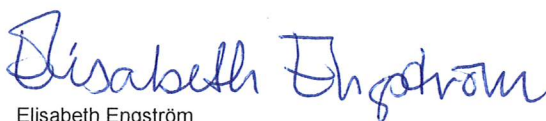
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Luleå den

19 april 2022



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Elisabeth Engström
Förtroendevald revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.