ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

BRF
HAMNVAKTEN
I LOMMA

ÅRSREDOVISNING

Brf Hamnvakten

Org nr 769622-7169
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31
föreningens 8:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen förvärvade den 27 januari 2012 fastigheten Lomma 25:119 och 25:120 i Lomma kommun. Lagfart erhölls den 30 april 2012. Fastighetens adress är Pricktorget 3 och Pricktorget 7 i Lomma.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i tre våningar med totalt 43 bostadsrättslägenheter samt 4 lokaler.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m²
1	1	42
2	19	1.127
3	13	1.137
4	10	1.078
Garageplatser	32	
Parkeringsplatser	11	
Total lägenhetsyta	3.384 m²	

Lägenheternas medelyta 79 m²

Föreningens lokaler:

Hyresgäst	Lokaltyp	Yta m²
VårgårdaHus	butik	60
Hettinger	butik	41
Markisen i Lomma	butik	96
EKIPP	butik	83

Total lokalyta 280 m².

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2018 och närvarande var 25 röstberättigade medlemmar.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen:

Ann-Christin Andersson	Ledamot, Ordförande, ekonomi, trädgård
Ylva Hedlund	Ledamot, Sekreterare, nyckelansvarig, postfack
Per Dalin	Ledamot, Kassör, lokaler
Stig Svensson	Ledamot, Underleverantörer, Garage och parkeringsplatser
Bo Hedberg	Suppleant, Miljö, energi
Göran Thalén	Suppleant, Hemsida
Christer Frennfelt	Suppleant, Projekt, bistår Stig Svensson

Birgitta Carenborn och David Johansson avgick vid föreningsstämman.

Styrelsen har under året 2018 haft 8 protokollförda styrelsemöten varav 1 konstituerande direkt efter årsmötet.

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit Ann-Christin Andersson och Ylva Hedlund.

Revisorer har varit Lars Johansson.

Valberedning har varit Anders Lunsjö.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:
- Städning av garage.
- Sopkärlstvätt.
- Nytt lås till garageport för att möjliggöra öppning med lägenhetsnyckel.
- Gemensam städdag.
- Jordförbättring i rabatter och inköp av nya växter.
- Utbyte av gamla lysrör mot LED. Sker löpande vartefter lysrören går sönder.

Den stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2019-01-22 men anmärkningen att underhållscentralens sk DUC inte fungerar optimalt, JM håller på att åtgärda. Översyn sker löpande av styrelsen och i tät kontakt med underleverantörer.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 566 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget behov av att höja årsavgifterna varvid styrelsen beslutade att inte höja dem.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 550 000 kr. Under året har föreningen amorterat 550 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 50 år.

Parkering och garage är till fullo uthyrda och ger en god inkomst utöver affärslokalerna.

Slutligen ekonomin som ser mycket bra ut. Kassa vid årsskiftet på 1 879 360 kr. Under året har kassan ökat med 393 882:-

Budgetarbetet för 2020 är gjort och vi räknar med ca 50.000: -kr i likviditetsöverskott per år med dagens budget.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen har (valt att/avser att) anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Nya väsentliga avtal och tagna beslut
VårgårdaHus (tidigare Götenehus) och Hettinger har förlängt sina kontrakt som löper på 1 år med 9 månaders uppsägningstid. Seaside Home & Deli sade upp sitt kontrakt 29 januari. Nytt kontrakt, som löper på 1 år med 9 månaders uppsägningstid, skrivet 1 oktober med Lomma Fashion AB (EKIPP).
Att anlita HSB för upprättande av underhållsplan.
Fastighetsförsäkring tecknat med IF (istf Trygg-Hansa) vilket gav en besparing på 8.000 kr.
Nytt elavtal (rörligt) tecknat med Kraftringen.

Inköp gjorda under året
Smärre inköp av förbrukningsmaterial såsom diverse kontorsmateriel och LED-lampor.
I samband med ny hyresgäst av lokalen på Kajgatan 8 ersatte styrelsen förra hyresgästen med 30.000 kr för AC-anläggning.

Planerad verksamhet för kommande år 2019
Fortsatt se över ekonomisk- och teknisk förvaltning.
Uppföljning av budget.
Gemensam vår- och/eller höststädning.
Garagestädning och sopkärlstvätt.
Utbyte av lysrör i garage och förråd till LED.
Lagstadgad radonmätning.
OVK
Förundersökning om solcellspaneler på taken är något som skulle gynna föreningen.
Eventuellt införskaffa hjärtstartare.
Eventuellt installera laddstolpar för elbil i garage beroende av beslut från årsmötet 2019.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 64 (64) medlemmar.
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 300 000	51 600 000	270 475	-954 010	-493 514
Resultatdisp. under året				-493 514	493 514
Ianspråktagan. 2018 av yttre fond			-79 110	79 110	
Avsättning år 2018 yttre fond			82 621	-82 621	
Årets resultat					-255 933
Belopp vid årets slut	62 300 000	51 600 000	273 986	-1 451 035	-255 933

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 768	2 707	2 647	2 892	2 711
Rörelsens kostnader	-2 428	-2 491	-2 161	-2 653	-2 418
Finansiella poster, netto	-596	-710	-724	-750	-830
Årets resultat	-256	-494	-238	-511	-537
Likvida medel & fin. placeringar	1 880	1 487	1 246	732	757
Skulder till kreditinstitut	29 100	29 700	30 300	30 900	31 500
Fond för yttre underhåll	274	290	266	202	107
Balansomslutning	142 177	143 004	144 005	144 850	145 880
Fastighetens taxeringsvärde	54 347	54 347	54 347	48 091	48 091
Soliditet %	79%	79%	78%	78%	78%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	178	210	215	224	245
Låneskuld kr/kvm	8599	8777	8954	9131	9308
Avgift kr/kvm	566	566	566	566	566

S

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr	
Balanserat resultat	-1 451 036
Årets resultat	-255 933
Summa till stämmans förfogande	**-1 706 969**

Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	-1 706 969

S

Brf Hamnvakten

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 537 158	2 498 976
Övriga rörelseintäkter	Not 2	230 596	207 915
Summa rörelseintäkter		**2 767 754**	**2 706 891**
Rörelsekostnader			
Drifts & underhållskostnader	Not 3	-914 514	-914 914
Periodiskt underhåll	Not 4	-79 110	-95 285
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 027	-173 315
Personalkostnader	Not 6	-56 779	-58 876
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-1 248 437	-1 248 437
Summa rörelsekostnader		**-2 427 867**	**-2 490 828**
Rörelseresultat		**339 887**	**216 063**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 269	2 028
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-601 089	-711 605
Summa finansiella poster		-595 820	-709 577
Resultat efter finansiella poster		**-255 933**	**-493 514**
Årets resultat		**-255 933**	**-493 514**

Brf Hamnvakten

Balansräkning		**2018-12-31**	**2017-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 9	140 234 096	141 482 533
Summa anläggningstillgångar		140 234 096	141 482 533
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 259	11 194
Övriga fordringar	Not 10	1 380 085	986 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	60 925	24 069
		1 443 270	1 021 891
Kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		1 943 270	1 521 891
Summa tillgångar		**142 177 366**	**143 004 424**

Brf Hamnvakten

Balansräkning		**2018-12-31**	**2017-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 900 000	113 900 000
Fond för yttre underhåll		273 987	270 475
		114 173 987	114 170 475
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 451 036	-954 010
Årets resultat		-255 933	-493 514
		-1 706 969	-1 447 524
Summa eget kapital		112 467 018	112 722 951
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	28 550 000	29 100 000
		28 550 000	29 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	600 000	600 000
Leverantörsskulder		106 842	118 070
Skatteskulder		66 940	66 940
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	31 083	20 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	355 482	376 253
		1 160 347	1 181 473
Summa skulder		29 710 347	30 281 473
Summa eget kapital och skulder		**142 177 366**	**143 004 424**

S

Brf Hamnvakten

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och
BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Valuta
All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader
Avskrivning sker enliget en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier
Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Inkomster
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få.
Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018.

Brf Hamnvakten

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	1 916 664	1 916 604
	Hyror lokaler, momsreg	338 454	332 472
	Hyror garag & p-platser, ej momsreg	274 840	243 900
	Hyror garag & p-platser, momsreg	7 200	6 000
	Summa	**2 537 158**	**2 498 976**
Not 2	**Övriga rörelseintäkter**		
	Vattenintäkter	44 401	47 483
	Fastighetsskatt, momsreg	26 016	26 064
	Kabel TV	111 456	111 456
	Överlåtelseavgifter	6 828	5 600
	Pantavgifter	448	1 792
	Övriga intäkter	41 447	15 520
	Summa	**230 596**	**207 915**
Not 3	**Drifts- & underhållskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	161 923	181 775
	Löpande underhåll	128 327	81 164
	El	188 088	144 995
	Uppvärmning	143 958	177 853
	Vatten	119 719	133 284
	Sophämtning	44 665	32 495
	Övriga avgifter	94 365	129 879
	Fastighetsavgifter/fastighetsskatt	33 470	33 470
	Summa	**914 514**	**914 914**
Not 4	**Periodiskt Underhåll**		
	Installationer	75 000	0
	Gemensamma utrymmen	0	75 907
	Hissar	4 110	19 378
		79 110	**95 285**
Not 5	**Övriga externa kostnader**		
	Förvaltningskostnader	80 750	123 126
	Revisionskostnader externa	12 338	12 011
	Övriga kostnader	35 939	38 178
		129 027	**173 315**
Not 6	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	45 500	44 800
	Sociala kostnader	11 279	14 076
		56 779	**58 876**
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto	1 695	1 929
	Övriga ränteintäkter	3 574	99
		5 269	**2 028**
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	600 317	711 100
	Räntekostnader kortfristiga skulder	772	505
		601 089	**711 605**

S

Brf Hamnvakten

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 9	**Byggnader och Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	123 719 000	123 719 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 719 000	123 719 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 117 467	-3 869 030
	Årets avskrivningar	-1 248 437	-1 248 437
	Utgående avskrivningar	-6 365 904	-5 117 467
	Bokfört värde Byggnader	**117 353 096**	**118 601 533**
	Bokfört värde Mark	**22 881 000**	**22 881 000**
	Bokfört värde Byggnader och Mark	**140 234 096**	**141 482 533**
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
	Byggnad - lokaler	3 024 000	3 024 000
		44 024 000	44 024 000
	Mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
	Mark - lokaler	323 000	323 000
		10 323 000	10 323 000
	Taxeringsvärde totalt	54 347 000	54 347 000
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Avräkningskonto	1 379 360	985 478
	Skattekonto	725	1 150
		1 380 085	**986 628**
Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	60 767	23 971
	Upplupna intäkter	158	98
		60 925	**24 069**
Not 12	**Kortfristiga placeringar**		
	Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	**500 000**	**500 000**

Låneinstitut	Ränta	Konv. Datum	Belopp
HSB	0,95%	2019-06-19	500 000 kr

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 300 000	51 600 000	270 475	-954 010	-493 514
Resultatdisponering under året				-493 514	493 514
Ianspråkstagande 2018 av yttre fond			-79 110	79 110	
Avsättning år 2018 yttre fond			82 621	-82 621	
Årets resultat					-255 933
Belopp vid årets slut	**62 300 000**	**51 600 000**	**273 987**	**-1 451 036**	**-255 933**

Brf Hamnvakten

Noter		2018-12-31	2017-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788826857	1,00%	2021-02-10	4 825 000	100 000
Nordea Hypotek	39788826865	1,65%	2023-02-15	4 825 000	100 000
SEB Bolån	35977201	1,39%	2020-02-28	9 600 000	200 000
SEB Bolån	35977252	3,16%	2020-02-28	9 900 000	200 000
				29 150 000	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**28 550 000**

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	**32 700 000**	**32 700 000**
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788826857	1,00%	2021-02-10	0	100 000
Nordea Hypotek	39788826865	1,65%	2023-02-15	0	100 000
SEB Bolån	35977201	1,39%	2020-02-28	0	200 000
SEB Bolån	35977252	3,16%	2020-02-28	0	200 000
					600 000

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**600 000**	**600 000**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	31 083	20 210
	31 083	**20 210**

S

Brf Hamnvakten

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	14 200	3 902
	Övriga upplupna kostnader	132 215	160 967
	Förutbetalda hyror och avgifter	209 067	211 384
		355 482	**376 253**

Lomma 26/2 2019

Ann-Christin Andersson

Per Dalin

Ylva Hedlund

Stig Svensson

Vår revisionsberättelse har 5/3-2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

Lars Johansson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hamnvakten, org.nr. 769622-7169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnvakten för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalande

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 fel.

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 fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hamnvakten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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 överträdelser 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.

Malmö den 5 / 3 2019

Lars Johansson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetald kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.