



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**BRF
HAMNVAKTEN
I LOMMA**

Styrelsen för Brf Hamnvakten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende 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 erhöles den 30 april 2012. Fastighetens adress är Pricktorget 3 och Pricktorget 7 i Lomma.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Lomma.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i tre våningar med totalt 43 bostadsrättslägenheter samt 4 lokaler. Lokalerna disponeras av externa, ej medlemmar i föreningen, hyresgäster.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<u>R o k</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m²</u>
1	1	42
2	19	1.127
3	13	1.137
4	10	1.078
Garageplatser	32	
Parkeringsplatser	11	
Total lägenhetsyta	3.384 m ²	
Lägenheternas medelyta	79 m ²	

Föreningens lokaler:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta m²</u>
VårgårdaHus	butik	60
Hettinger	butik	41
Moogio	butik	96
EKIPP	butik	83
Total lokalyta		280 m ² .

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 april 2018 och närvarande var 22 röstberättigade medlemmar.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen:

eb

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

Ingen i sittande styrelse avgick vid föreningsstämman.
Christer Frennfelt lämnade styrelsen 1 augusti på grund av flytt.

Per Dahlin kommer att avgå vid årsstämman

Styrelsen har under året 2019 haft 9 protokollförda styrelsemöten varav 1 konstituerande direkt efter årsmötet.

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

Revisorer har varit BoRevision AB.

Valberedning har varit Laurence Delacour och Christina Larsson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Städning av garage och förrådsgångar.
- Sopkärlstvätt.
- Gemensam städdag.
- Jordförbättring i rabatter och inköp av nya växter. Sker fortlöpande.
- Utbyte av gamla lysrör mot LED. Sker löpande vartefter lysrören går sönder.
- Spolning av avloppsrör i samtliga lägenheter.
- In- och utvändig fönstertvätt i trapphusen.
- Byte av dränppump i pumpbrunn utanför Pricktorget 7.
- Service av värmepump.
- OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) i vissa lägenheter och lokalerna.
- Radonmätning i 12 lägenheter och samtliga lokaler. Medelvärde 20Bq.

De stadgeenliga fastighetsbesiktningarna har utförts av styrelsen under 2019 i samband med upprättande av Underhållsplanen. Översyn görs tillsammans med HSB.

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

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget behov av att höja årsavgifterna varvid styrelsen beslutade att inte höja dem.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 550 000kr. Under året har föreningen amorterat 600 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 år.

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

Budgeten för 2020 är upprättad.

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, Hettinger, EKIPP och Moogio har förlängt sina kontrakt som löper på 1 år med 9 månaders uppsägningstid.

Att återigen anlita HSB för teknisk förvaltning från och med 1 september. Avtalet med FastighetsTeamet sades därmed upp 31 augusti.

Avtal tecknat med ViaMedici för hyra av 2 st hjärtstartare. I avtalet ingår årlig service och utbildning av 20 personer.

Avtal tecknat med Interputs för in- och utvändig tvätt 2 gånger per år av fönster i trapphusen.

Avtal tecknat med Kone för översyn och service av garageport 2 gånger per år.

Avtal tecknat med Presto för årlig översyn av brandsläckare i garage.

Avtal tecknat med Skånsk Energi för service av värmepump vartannat år.

Avtalet med Ekbacken avseende trädgårdsskötsel förlängt.

Elavtalet med Kraftringen ändrat till 'Effektabonnemang' vilket gett en reducerad elkostnad med ca 20% jämfört med samma period förra året.

Avtal tecknat med HSB för Underhållsplan.

Styrelsen beslutade att avvakta med installation av laddstolpe i garage tills 3-4 personer verkligen har skaffat elbil.

Att börja ta betalt för extra P-kort (200 kr), Kone fjärröppnare (350 kr) och tagg (300 kr).

Inköp gjorda under året

Smärre inköp av förbrukningsmaterial såsom diverse kontorsmateriel och LED-lampor.

Nya nummerskyltar till husen. 15st nya taggar till grindar, garage och förrädsdörrar. Nya skyltar till gästparkeringarna.

Planerad verksamhet för kommande år 2020

Fortsatt se över ekonomisk- och teknisk förvaltning.

Uppföljning av budget.

2 st SEB lån ett på 9 400 000, nuvarande ränta 1,39 % och löptid 5 år; ett på 9 700 000, nuvarande ränta 3,16 % och löptid 7 år skall skrivas om i februari.

Uppföljning av underhållsplan.

Gemensam vår- eller höststädning.

Garagestädning och sopkärlstvätt.

Fortsatt utbyte av lysrör i garage och förråd till LED.

Börja se över och sammanfatta fel och brister vilka skall åtgärdas av JM i samband med 10-års garantibesiktning.

Ta fram förslag på enklare tak och inhägnad av cykelparkeringen vid soprummet.

Se över serviceavtalet med Schindler pga höga kostnader för hissarna.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 59 (64) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än

ELA

en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 734	2 768	2 707	2 647	2 892
Rörelsens kostnader	-2 572	-2 428	-2 491	-2 161	-2 653
Finansiella poster, netto	-562,0	-596,0	-710,0	-724,0	-750,0
Årets resultat	-400	-256	-494	-238	-511
Likvida medel & fin placeringar	2 130	1 880	1 487	1 246	732
Skulder till kreditinstitut	28 550	29 100	29 700	30 300	30 900
Fond för yttre underhåll	859	274	290	266	202
Balansomslutning	141 182	142 177	143 004	144 005	144 850
Fastigheternas taxeringsvärde	58 994	54 347	54 347	54 347	48 091
Soliditet %	79	79	79	78	78
Räntekostnad kr/kvm	169	178	210	215	224
Låneskuld kr/kvm	8 437	8 599	8 777	8 954	9 131
Avgift kr/kvm	566	566	566	566	566

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppl. avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 300 000	51 600 000	273 986	-1 451 035	-255 933	112 467 018
Uttag från yttre fond			-26 606	26 606		0
Avsättning år 2019 yttre fond			612 000	-612 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-255 933	255 933	0
Årets resultat					-399 635	-399 635
Belopp vid årets utgång	62 300 000	51 600 000	859 380	-2 292 362	-399 635	112 067 383

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 292 363
årets förlust	-399 635
	-2 691 998

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 691 998
	-2 691 998

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

KG

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 734 168	2 767 754
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 734 168	2 767 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 008 526	-993 624
Övriga externa kostnader	4	-227 461	-129 027
Personalkostnader	5	-87 788	-56 779
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 248 437	-1 248 437
Summa rörelsekostnader		-2 572 212	-2 427 867
Rörelseresultat		161 956	339 887
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 383	5 269
Räntekostnader och liknande resultatposter		-570 974	-601 089
Summa finansiella poster		-561 591	-595 820
Årets resultat		-399 635	-255 933

PKA

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	138 985 659	140 234 096
Summa materiella anläggningstillgångar		138 985 659	140 234 096
Summa anläggningstillgångar		138 985 659	140 234 096
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 122	2 259
Övriga fordringar		1 030 396	1 380 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	64 938	60 925
Summa kortfristiga fordringar		1 096 456	1 443 269
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 100 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 100 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		2 196 456	1 943 269
SUMMA TILLGÅNGAR		141 182 115	142 177 365

VL

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		113 900 000	113 900 000
Yttre fond		859 381	273 987
Summa bundet eget kapital		114 759 381	114 173 987

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 292 363	-1 451 036
Årets resultat		-399 635	-255 933
Summa fritt eget kapital		-2 691 998	-1 706 969

Summa eget kapital		112 067 383	112 467 018
---------------------------	--	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	9 250 000	28 550 000
Summa långfristiga skulder		9 250 000	28 550 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	19 300 000	600 000
Leverantörsskulder		98 232	106 842
Skatteskulder		73 410	66 940
Övriga skulder		23 318	31 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	369 772	355 482
Summa kortfristiga skulder		19 864 732	1 160 347

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 182 115	142 177 365
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

FEA

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-399 635

-255 933

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 248 437

1 248 437

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

848 802

992 504

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

1 137

8 935

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 012

-36 857

Förändring av leverantörsskulder

-8 610

-11 228

Förändring av kortfristiga skulder

10 062 995

-9 898

Kassaflöde från den löpande verksamheten

10 900 312

943 456

Finansieringsverksamheten

Förändring lån

-10 650 000

-550 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-10 650 000

-550 000

Årets kassaflöde

250 312

393 456

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 880 084

1 486 628

Likvida medel vid årets slut

2 130 396

1 880 084

OK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Byggnader

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En 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 ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter garage och p-platser, momsreg	7 200	7 200
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	264 600	269 400
Årsavgifter bostäder	1 916 664	1 916 664
Hysesintäkter lokaler, momsreg	348 576	338 454
Övrigt	197 127	236 036
	2 734 167	2 767 754

RK

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	204 756	161 923
Löpande underhåll	113 843	128 327
Elavg för drivkraft och belysning	156 816	188 088
Fjärrvärme	140 250	143 958
Vatten	139 464	119 719
Sophämtning	40 402	44 665
Fastighetsskatt	39 940	33 470
Periodiskt underhåll	26 606	79 110
Fastighetsförsäkringar	146 450	94 365
	1 008 527	993 625

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningskostnader	73 239	68 411
Revisionskostnader externa	12 708	12 338
Övriga kostnader	141 514	48 278
	227 461	129 027

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	69 750	45 500
Sociala kostnader	18 038	11 279
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	87 788	56 779

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 719 000	123 719 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 719 000	123 719 000
Ingående avskrivningar	-6 365 904	-5 117 467
Årets avskrivningar	-1 248 437	-1 248 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 614 341	-6 365 904
Utgående redovisat värde	116 104 659	117 353 096
Taxeringsvärden byggnader	47 484 000	44 024 000
Taxeringsvärden mark	11 510 000	10 323 000
	58 994 000	54 347 000
Bokfört värde byggnader	116 104 659	117 353 096
Bokfört värde mark	22 881 000	22 881 000
	138 985 659	140 234 096

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald kostnader	59 411	60 767
Upplupna intäkter	5 527	158
	64 938	60 925

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	32 700 000	32 700 000
	32 700 000	32 700 000

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

19 300 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 600 000 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	19 300 000	600 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	9 250 000	28 550 000
	28 550 000	29 150 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	1	2021-02-10	4 725 000	4 825 000
Nordea Hypotek	1,65	2023-02-15	4 725 000	4 825 000
SEB Bolån	1,39	2020-02-28	9 400 000	9 600 000
SEB Bolån	3,16	2020-02-28	9 700 000	9 900 000
			28 550 000	29 150 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	213 880	209 067
Upplupna räntekostnader	13 907	14 200
Upplupna kostnader	141 985	132 215
	369 772	355 482

Lomma



Ann-Christin Andersson



Bo Hedberg



Per Dalin



Ylva Hedlund



Stig Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats

18/3-2020



Per-Erik Gillberg

Borevision AB

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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

På stämman 2019 utsågs BoRevision AB till revisor. Undertecknad revisor är därmed inte vald vid namn

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Bo

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 räkenskapsåret 2019 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 18/3 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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.

Förutbetalad 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 förutbetalad 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. Förutbetalad 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 erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugofemårsperiod. 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.