



Org Nr:

Styrelsen för Brf Hamnvakten

Org.nr: 769622-7169

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

BRF Hamnvakten

ÅRSREDOVISNING

Brf Hamnvakten

Org nr 769622-7169

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

föreningens 7: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 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 Trygg Hansa.

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

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>
Götenehus	kontor	60
Hettinger	kontor	41
Markisen i Lomma	butik	96
Seaside Home & Deli	butik	83
Total lokalyta		280 m ² .

BRF Hamnvakten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2017 och närvarande var 20 röstberättigade medlemmar.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Christer Frennfelt	Ledamot, Ordförande, ekonomi, energi
Ylva Hedlund	Ledamot, Sekreterare, nyckelansvarig, postfack
David Johansson	Ledamot, Kassör, hemsida
Birgitta Carenborn	Ledamot, Miljö
Per Dalin	Ledamot, Lokaler
Stig Svensson	Suppleant, Garage och parkeringsplatser
Ann-Christin Andersson	Suppleant, trädgård

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Birgitta Carenborn och David Johansson.

Styrelsen har under året 2017 haft 9 protokollförda styrelsemöten varav 1 konstituerande direkt efter årsmötet.

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit Christer Frennfelt och Ylva Hedlund.

Revisorer har varit BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Eva Thalén och Göran Thalén med Göran Thalén som sammankallande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Fullständig service inklusive utbyte av delar i hissarna.

Beskärning av buskar, borttag av växter och nyplanteringar vilket var nödvändigt på grund av mycket eftersatt underhåll.

Utbyte av utomhusbelysningen till LED lampor vilket ger en besparing i elkostnader på ca 35.000 kr per år.

Städning av garaget gjordes 1 juni.

Tvätt av samtliga sopkärl utfört under sommaren.

Den stadgeenlig fastighetsbesiktningen utfördes 2017-09-29 i samband med 5-års garantibesiktning av Åkermans Ingenjorsbyrå AB tillsammans med JM och delar av styrelsen. Parterna var överens om att påtalade fel och brister skall avhjälpas av JM utan dröjsmål, dock senast till 2018-03-02 då efterbesiktning kommer ske.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Inga direkta åtgärder planeras de närmsta åren.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 566 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget behov av att höja årsavgifterna varvid styrelsen beslutat att inte höja dem.

BRF Hamnvakten

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 700 000 kr. Under året har föreningen amorterat 600 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 50 år.

Då Markisen från Arlöv AB flyttade in i februari 2017 var vi tvingade till en renovering på ca 70.000 kr som nu är betald via hyresintäkter från densamma. Således genererar nu Markisen en intäkt till föreningen sedan september 2017.

Parkering och garage är till fullo uthyrda och ger en god inkomst utöver affärslokalerna. Vi har i dagsläget inga platser lediga i garaget eller på uteparkeringen utan en kö på 3 medlemmar till uteparkeringen.

Slutligen ekonomin som ser mycket bra ut, vi gör ett resultat på -493 514 kr.

Kassa vid årsskiftet på 1.450.000 kr.

Budgetarbetet för 2018 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 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

Götenehus och Hettinger har förlängt sina kontrakt som löper på 1 år med 9 månaders uppsägningstid. Kontraktet med Seaside Home & Deli löper på tre år och tecknades 2015.

Serviceavtal för våra hissar tecknat med Schindler.

Styrelsen sade upp avtalet med HSB vad gäller den tekniska förvaltningen inklusive städning och trädgård. Istället tecknades nytt avtal med FastighetsTeamet AB från och med 2018-01-01 avseende teknisk förvaltning och städning.

Beträffande trädgård tecknades avtal med Ekbacken 939. Beslutades att för 2018 budgetera 90.000 kr som skälig summa för nödvändiga åtgärder och nyplanteringar.

Inköp gjorda under året

Sopkärlstvätt och garagestädning.

Ytbehandling av golven i soprummen.

Utbyte av utomhusbelysningen i trapphus och gårdar från lysrör till LED.

Nya låscylinrar till grindarna.

Smärre inköp såsom träolja till utebänkarna, pappershållare och golvmopp till soprummen, klotgrill samt korv med tillbehör till städdagen.

10 st Kone fjärr öppnare till garageport.

BRF Hamnvakten

Planerad verksamhet för kommande år 2018

Se över ett av föreningens lån som ska omplaceras i februari 2018.

Arbeta vidare på ytterligare optimeringar när det gäller energibiten.

Tillsammans med Krafttringen se över de fasta individuella avgifterna för abonnemang och el överföring.

Fortsatt se över ekonomisk- och teknisk förvaltning.

Uppföljning av budget.

Börja ta fram underhållsplan för 2019.

Gemensam vår- och/eller höststädning.

Följa upp och driva kvarstående åtgärder som skall genomföras av JM efter 5-års besiktningen.

Garagestädning och sopkärlstvätt.

Planera för och ta in offerter på ladd stationer i garage och utomhus för elbilar.

Fortsatt driva överklagan på detaljplan för Pricktorget avseende den planerade villan.

Ta bort sandlådan och istället göra en trevlig grillplats.

Undersöka möjlighet och kostnad att även kunna öppna garageporten med lägenhetsnyckeln då många har sina cyklar i garaget.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 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 kr	51 600 000 kr	289 853 kr	-711 304 kr	-237 991 kr
Resultatdisp. under året				-237 991 kr	237 991 kr
lanspråktagan. 2017 av yttre fond			100 000 kr	-100 000 kr	
Avsättning år 2017 yttre fond			-75 907 kr	75 907 kr	
Årets resultat					-493 514 kr
Belopp vid årets slut	62 300 000 kr	51 600 000 kr	313 946 kr	-973 388 kr	-493 514 kr

BRF Hamnvakten

Ekonomisk ställning och resultat

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

4-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

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

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	-973 388
Årets resultat	-493 514
Summa till stämmans förfogande	-1 466 902

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-1 466 902
-------------------------	------------

Brf Hamnvakten

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 706 891	2 647 072
Summa rörelseintäkter		2 706 891	2 647 072
Rörelsekostnader			
Drifts- & underhållskostnader	Not 2	-914 914	-481 737
Periodiskt underhåll	Not 3	-95 285	-38 487
Övriga externa kostnader	Not 4	-173 315	-338 163
Personalkostnader	Not 5	-58 876	-53 851
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-1 248 437	-1 248 437
Summa rörelsekostnader		-2 490 828	-2 160 674
Rörelseresultat		216 063	486 398
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 028	2 324
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-711 605	-726 713
Summa finansiella poster		-709 577	-724 389
Årets resultat		-493 514	-237 991

Brf Hamnvakten

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	141 482 533	142 730 970
		141 482 533	142 730 970
Summa anläggningstillgångar		141 482 533	142 730 970
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 194	1 423
Övriga fordringar	Not 9	986 628	1 254 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	24 069	18 204
		1 021 891	1 274 204
Kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 521 891	1 274 204
Summa tillgångar		143 004 424	144 005 174

Brf Hamnvakten**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

113 900 000

113 900 000

Underhållsfond

289 853

265 760

114 189 853

114 165 760

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-973 388

-711 304

Årets resultat

-493 514

-237 991

-1 466 903

-949 295

Summa eget kapital

112 722 950**113 216 465****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 13

29 100 000

29 700 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

600 000

600 000

Leverantörsskulder

118 070

49 614

Skatteskulder

66 940

72 380

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

20 210

27 185

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

376 253

339 531

1 181 473

1 088 710

Summa skulder

30 281 473**30 788 710****Summa Eget kapital och skulder****143 004 423****144 005 174**

Brf Hamnvakten**Noter****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt 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.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Brf Hamnvakten

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 916 604	1 916 664
	Hyror lokaler, momsreg	332 472	284 595
	Hyror garag & p-platser, ej momsreg	243 900	217 850
	Hyror garag & p-platser, momsreg	6 000	0
	Elintäkter	0	15 471
	Vattenintäkter	47 483	47 168
	Fastighetsskatt, momsreg	26 064	26 599
	Kabel TV	111 456	111 456
	Overlåtelseavgifter	5 600	2 216
	Pantavgifter	1 792	7 104
	Ovriga intäkter	15 520	17 949
	Bruttoomsättning	2 706 891	2 647 072
	Avgiftsbortfall bostäder	0	0
	Summa	2 706 891	2 647 072
Not 2	Drifts- & underhållskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	181 775	138 187
	Löpande underhåll	81 164	66 494
	El	144 995	150 019
	Uppvärmning	177 853	-232 572
	Vatten	133 284	139 507
	Sophämtning	32 495	36 613
	Ovriga avgifter	129 879	146 960
	Fastighetsavgifter/fastighetsskatt	33 470	36 530
		914 914	481 737
Not 3	Periodiskt Underhåll		
	Gemensamma utrymmen	75 907	0
	Värme	0	38 487
	Hissar	19 378	0
		95 285	38 487
Not 4	Ovriga externa kostnader		
	Förvaltningskostnader	123 126	78 919
	Revisionskostnader externa	12 011	9 963
	Ovriga kostnader	38 178	249 281
		173 315	338 163
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	44 800	44 500
	Sociala kostnader	14 076	9 351
		58 876	53 851
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto	1 929	0
	Ovriga ränteintäkter	99	2 324
		2 028	2 324
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	711 100	725 239
	Räntekostnader kortfristiga skulder	505	1 474
		711 605	726 713

Brf Hamnvakten

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 8	Byggnader och mark					
	Ingående anskaffningsvärde	123 719 000	123 719 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 719 000	123 719 000			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 869 030	-2 620 593			
	Årets avskrivningar	-1 248 437	-1 248 437			
	Utgående avskrivningar	-5 117 467	-3 869 030			
	Bokfört värde byggnader	118 601 533	119 849 970			
	Bokfört värde mark	22 881 000	22 881 000			
	Bokfört värde byggnader och mark	141 482 533	142 730 970			
	Värdeår 2012					
	Taxeringsvärde för 54 347 000					
	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 9	Övriga fordringar					
	Avräkningskonto	985 478	1 246 141			
	Skattekonto	1 150	8 437			
		986 628	1 254 578			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	23 971	18 204			
	Upplupna intäkter	98	0			
		24 069	18 204			
Not 11	Kortfristiga placeringar					
	Fastränteplacering HSB Malmö ek.för.	500 000	0			
	Låneinstitut	Ränta	Konv.datum	Belopp		
	HSB	0,64%	2018-06-20	500 000		
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	62 300 000	51 600 000	265 760	-711 304	-237 991
	Res disp enl. stämmobeslut				-237 991	237 991
	Avsättning under året enligt UH-plan			100 000	-100 000	
	Årets uttag från UH-fond			-75 907	75 907	
	Årets resultat					-493 514
	Belopp vid årets slut	62 300 000	51 600 000	289 853	-973 388	-493 514

Brf Hamnvakten

Noter					2017-12-31	2016-12-31
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp		Nästa års amortering
SEB Bolån	35977201	1,39%	2020-02-28	9 800 000		200 000
SEB Bolån	35977244	2,52%	2018-02-28	9 800 000		200 000
SEB Bolån	35977252	3,16%	2020-02-28	10 100 000		200 000
				29 700 000		600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						29 100 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						26 700 000
Ställda säkerheter:					32 700 000	32 700 000
Eventualförpliktelser					Inga	Inga
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					600 000	600 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt					0	7 874
Arbetsgivaravgifter					0	5 366
Mervärdesskatt					20 210	13 945
					20 210	27 185
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					3 902	3 980
Övriga upplupna kostnader					160 967	114 953
Förutbetalda hyror och avgifter					211 384	220 598
					376 253	339 531

Lomma ____/____ 2018

.....
Birgitta Carenborn.....
Christer Frennfelt.....
David Johansson.....
Per Dalin.....
Stig Svensson.....
Ylva Hedlund

Vår revisionsberättelse har - - - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor