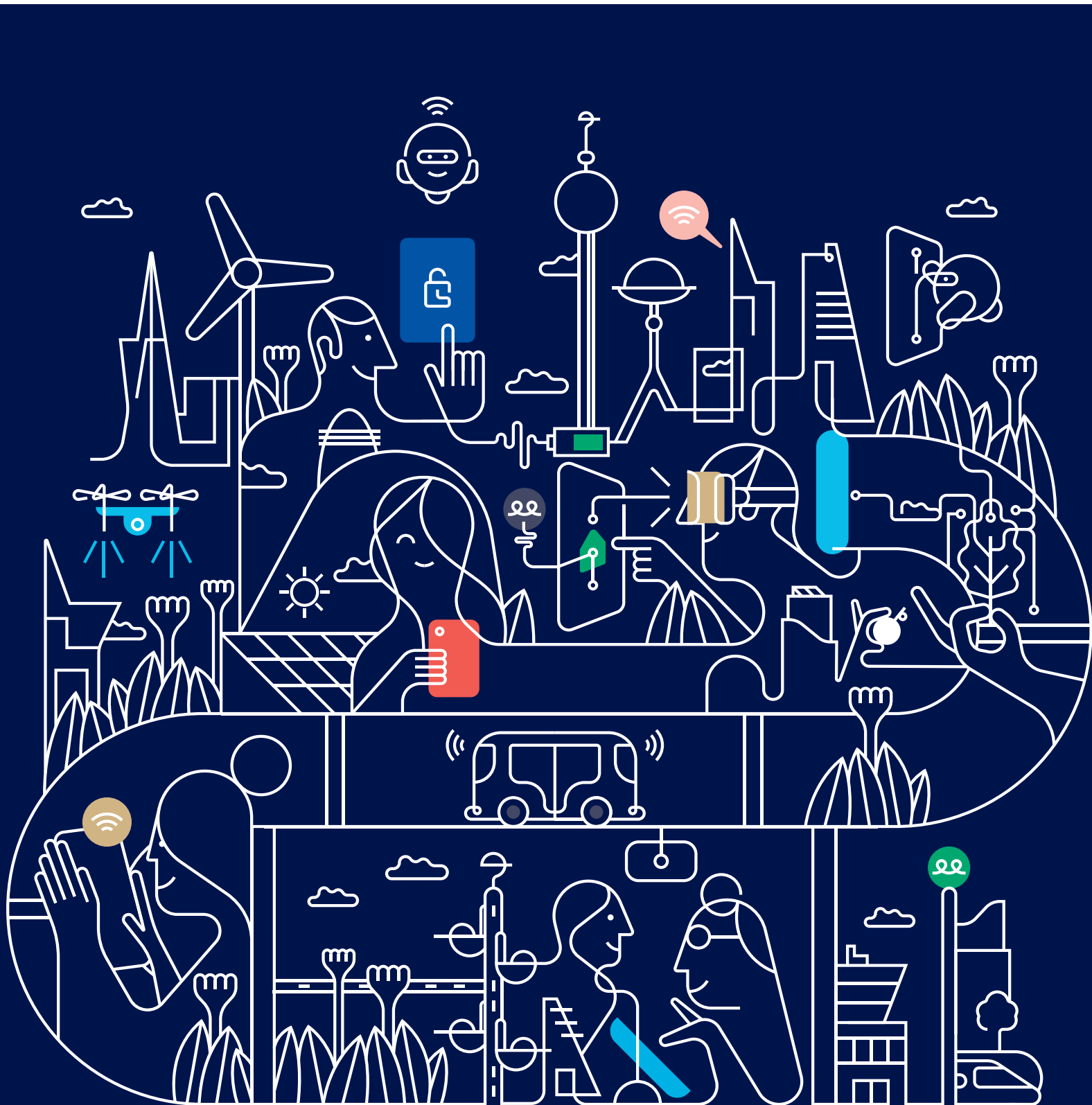




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hamnkvarteret



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hamnkvarteret

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-07-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Ann Knutsson	Ordförande
Ulf Stefan Ekelund	Ledamot
Sven Magnus Persson	Ledamot

Ewa Yvonne Helene Manecke Wahlberg	Suppleant
---------------------------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulf Stefan Ekelund.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Lidehäll	Ordinarie Extern	Ehrlinders Revisionsbyrå AB
Hans Ehrlinder	Suppleant Extern	Ehrlinders Revisionsbyrå AB

Valberedning

Emelie Norén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bofinken 5	2001	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

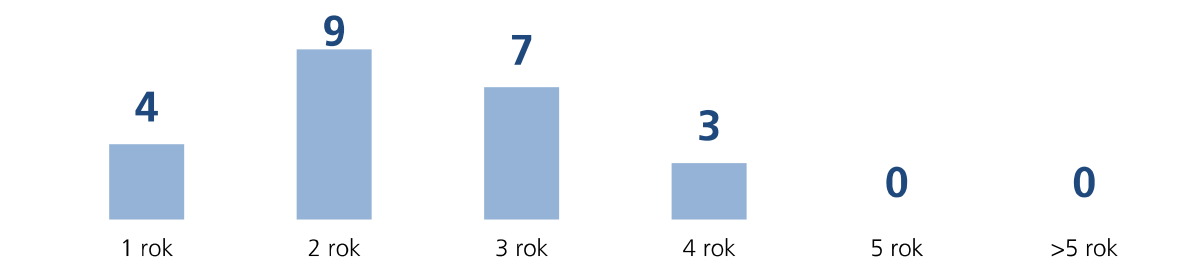
Värdeåret är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 602 m², varav 1 602 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av torkrum	2022	Kakel på väggar
Nytt passagesystem	2021	Taggar
Byte av hissar	2020	
Belysning källare och trapphus	2019	Rörelsedetektorer
Byte av entrédörrar och fönster	2018	
Renovering av tvättstuga	2017	Totalrenovering
Anslutning till fiber	2017	Ett jack till varje lägenhet
Målning av burspråk	2016	
Puts av passage samt nedre fasad	2014	
Montering träport Järnvägsgr 3	2014	
Byte av tätningslistor fönster och dörrar	2013	
Underhåll av ytskikt undercentral	2012	
Byte av porttelefoner	2011	
Renovering av gård	2009	
Omläggning av uppvärmning till fjärrvärme	2009	
Målning av fastigheten ut- & invändigt	2008	
Fastigheten totalrenoverades	1988	
Planerat underhåll	År	
Spolning av samtliga rör och avlopp	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss	ALT Hiss AB
Rökluckor	Tak o Brandskydd i Sverige AB
Fastighetsförvaltning städ	Bertilsson fast. och städ
Passagesystem	Safeteam

Föreningens ekonomi

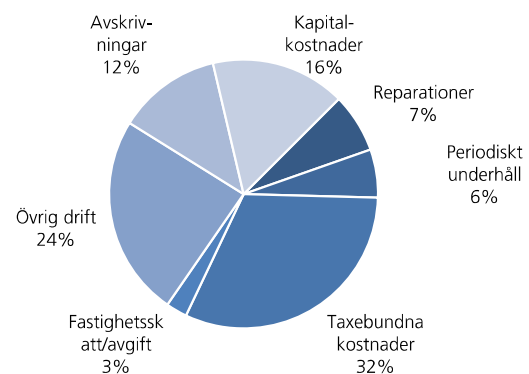
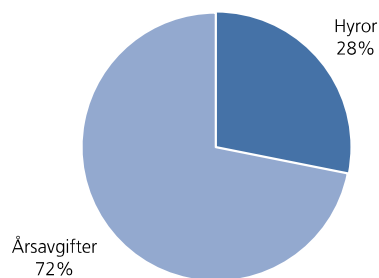
Styrelsen arbetar aktivt med ny underhållsplan och tittar på möjligheten att upprätta flerårsbudget.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	863 729	1 265 691
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 320 086	1 312 797
Finansiella intäkter	3 401	104
Ökning av kortfristiga skulder	77 106	0
	1 400 593	1 312 901
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	989 746	1 522 162
Finansiella kostnader	224 235	134 505
Ökning av kortfristiga fordringar	2 846	0
Minskning av långfristiga skulder	22 500	30 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	28 196
	1 239 327	1 714 863
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 024 996	863 729
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	161 266	-401 962

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde en tilläggsrenovering av torkrummet. Putslagning och kakling av väggarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	730	730	730	730
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 181	1 164	1 152	1 137
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 702	8 720	8 743	8 766
Elkostnad/m ² totalyta	72	47	37	43
Värmekostnad/m ² totalyta	133	128	116	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	39	38	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	140	84	94	86
Soliditet (%)	28	28	30	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-64	-517	-1 013	11
Nettoomsättning (tkr)	1 320	1 313	1 309	1 304

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 602 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 604 600	0	0	5 604 600
Upplåtelseavgifter	2 129 700	0	0	2 129 700
Fond för yttre underhåll	650 000	650 000	-296 781	296 781
S:a bundet eget kapital	8 384 300	650 000	-296 781	8 031 081
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 903 848	-650 000	-220 174	-3 033 674
Årets resultat	-63 683	-63 682	516 955	-516 955
S:a fritt eget kapital	-3 967 530	-713 682	296 781	-3 550 629
S:a eget kapital	4 416 770	-63 682	0	4 480 452

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-63 683
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 253 847
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-650 000
summa balanserat resultat	-3 967 530

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

80 110
-3 887 420

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 320 086	1 312 797
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	0
Summa rörelseintäkter		1 320 086	1 312 797
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-831 947	-1 359 209
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 537	-103 084
Personalkostnader	Not 6	-59 262	-59 869
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-173 189	-173 189
Summa rörelsekostnader		-1 162 935	-1 695 351
RÖRELSERESULTAT		157 151	-382 554
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 401	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 235	-134 505
Summa finansiella poster		-220 834	-134 401
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-63 683	-516 955
ÅRETS RESULTAT		-63 683	-516 955

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8, 14	14 933 924	15 107 113
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0

Summa materiella anläggningstillgångar **14 933 924** **15 107 113**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **14 933 924** **15 107 113**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		2 845	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 025 727	864 459

Summa kortfristiga fordringar **1 028 572** **864 459**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **1 028 572** **864 459**

SUMMA TILLGÅNGAR **15 962 496** **15 971 572**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 734 300	7 734 300
Fond för yttre underhåll	Not 12	650 000	296 781
Summa bundet eget kapital		8 384 300	8 031 081
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 903 848	-3 033 674
Årets resultat		-63 683	-516 955
Summa fritt eget kapital		-3 967 530	-3 550 629
SUMMA EGET KAPITAL		4 416 770	4 480 452
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	11 251 831	11 274 331
Leverantörsskulder		76 441	91 543
Skatteskulder		3 290	1 910
Övriga skulder		25 662	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	188 502	123 336
Summa kortfristiga skulder		11 545 726	11 491 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 962 496	15 971 572

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Fasad	20 år	20 år
Fönster	15 år	15 år
Port/Säkerhetsdörrar	15 år	15 år
Porttelefon	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	944 232	944 232
Hyror bostäder	361 215	356 092
Hyror lokaler	3 600	3 600
Hyror förråd	4 800	4 800
Kabel-TV intäkter	4 080	4 080
Överlåtelse/pantsättning	2 174	0
Öresutjämning	-15	-7
	1 320 086	1 312 797

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	0
	0	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	23 859	43 727
	Fastighetsskötsel beställning	2 217	1 674
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 508	2 966
	Snöröjning/sandning	1 063	7 963
	Städning entreprenad	65 109	46 260
	Hissbesiktning	3 680	3 604
	Gemensamma utrymmen	2 915	348
	Gård	947	1 667
	Serviceavtal	18 062	7 663
	Förbrukningsmateriel	520	1 874
	Teleport/hissanläggning	0	844
	Brandskydd	2 075	2 075
	Fordon	0	527
		127 955	121 191
	Reparationer		
	Tvättstuga	22 431	7 975
	Entré/trapphus	12 388	3 798
	Lås	19 898	18 574
	VVS	2 106	6 174
	Ventilation	12 831	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 374	10 509
	Hiss	7 925	1 994
	Balkonger/altaner	17 100	0
		100 053	49 024
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	22 745	116 025
	Ventilation	57 365	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	570 221
	Fasad	0	46 250
		80 110	732 496
	Taxebundna kostnader		
	El	114 584	75 038
	Värme	212 951	205 661
	Vatten	72 416	62 381
	Sophämtning/renhållning	38 463	39 873
		438 414	382 953
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 547	20 324
	Kabel-TV	20 485	0
	Bredband	8 446	19 664
		50 478	39 988
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 937	33 557
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	831 947	1 359 209

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	625	313
	Tele- och datakommunikation	0	2 348
	Juridiska åtgärder	0	12 813
	Revisionsarvode extern revisor	11 562	11 125
	Föreningskostnader	3 437	3 284
	Styrelseomkostnader	2 691	2 254
	Fritids- och trivselkostnader	5 321	2 200
	Förvaltningsarvode	50 124	55 528
	Förvaltningsarvoden övriga	3 140	0
	Administration	1 862	3 184
	Korttidsinventarier	3 295	0
	Konsultarvode	11 750	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 730	4 660
		98 537	103 084
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 000	49 900
	Sociala kostnader	11 262	9 969
		59 262	59 869
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	64 061	64 061
	Förbättringar	109 128	109 128
		173 189	173 189

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 905 347	17 905 347
	Utgående anskaffningsvärde	17 905 347	17 905 347
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 798 234	-2 625 045
	Årets avskrivningar enligt plan	-173 189	-173 189
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 971 423	-2 798 234
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 933 924	15 107 113
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 728 000	2 728 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 200 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark	16 000 000	16 000 000
		38 200 000	32 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 200 000	32 600 000
		38 200 000	32 600 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 900	19 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	19 900	19 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 900	-19 900
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 900	-19 900
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 333	65 333
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 333	65 333
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-65 333	-65 333
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-65 333	-65 333
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	731	730
	Klientmedel hos SBC	243 504	362 628
	Räntekonto hos SBC	781 492	501 101
		1 025 727	864 459

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	296 781	819 093
	Reservering enligt stadgar	650 000	296 781
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-296 781	-819 093
	Vid årets slut	650 000	296 781

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Swedbank 3,990 %	7 154 331	7 154 331	Rörlig ränta
	Swedbank 3,990 %	4 097 500	4 120 000	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut	11 251 831	11 274 331	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-11 251 831	-11 274 331	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 139 331 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	69 859	7 531
	Avgifter och hyror	118 643	115 805
		188 502	123 336

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En genomspolning av samtliga rör och avlopp i byggnaden planeras. I övrigt OVK (obligatorisk ventilations kontroll) enl. lag.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Ann Knutsson
Ordförande

Ulf Stefan Ekelund
Ledamot

Sven Magnus Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hamnkvarteret

Org.nr 716439-6132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnkvarteret för räkenskapsåret 2022. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 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 uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hamnkvarteret för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, 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 2023-05-04

Johan Lidehäll

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 039 000	944 232	944 000
Hyror bostäder	379 000	361 215	354 000
Hyror lokaler	0	3 600	3 000
Hyror förråd	9 000	4 800	4 000
Kabel-TV intäkter	4 000	4 080	4 000
Överlåtelse/pantsättning	0	2 174	0
Öresutjämning	0	-15	0
	1 431 000	1 320 086	1 309 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-28 000	-23 859	-57 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-2 217	-14 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-7 508	-4 000
Snöröjning/sandning	-9 000	-1 063	-25 000
Städning entreprenad	-67 000	-65 109	-63 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 680	-8 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-2 915	-5 000
Sophantering	-2 000	0	-1 000
Gård	-2 000	-947	-16 000
Serviceavtal	-14 000	-18 062	-5 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-520	-2 000
Brandskydd	0	-2 075	0
	-142 000	-127 955	-200 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-75 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-22 431	0
Entré/trapphus	0	-12 388	0
Lås	0	-19 898	0
VVS	0	-2 106	0
Ventilation	0	-12 831	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 374	0
Hiss	0	-7 925	0
Balkonger/altaner	0	-17 100	0
	-75 000	-100 053	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	-245 000
Entré/trapphus	0	-22 745	0
Ventilation	0	-57 365	0
	-50 000	-80 110	-245 000
Taxebundna kostnader			
El	-125 000	-114 584	-63 000
Värme	-265 000	-212 951	-193 000
Vatten	-78 000	-72 416	-62 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-38 463	-37 000
	-512 000	-438 414	-355 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-23 000	-21 547	-21 000
Kabel-TV	-21 000	-20 485	-3 000
Bredband	-5 000	-8 446	-21 000
	-49 000	-50 478	-45 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-37 000	-34 937	-33 000
	-37 000	-34 937	-33 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 000	-625	-1 000
Juridiska åtgärder	0	0	-20 000
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-11 562	-11 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 437	-1 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-2 691	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-5 321	-6 000
Förvaltningsarvode	-62 000	-50 124	-58 000
Förvaltningsarvoden övriga	-4 000	-3 140	0
Administration	-3 000	-1 862	-6 000
Korttidsinventarier	0	-3 295	0
Konsultarvode	-13 000	-11 750	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 730	-5 000
	-114 000	-98 537	-111 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-53 000	-48 000	-49 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-11 262	-15 000
	-69 000	-59 262	-64 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-65 000	-64 061	-65 000
Förbättringar	-110 000	-109 128	-110 000
	-175 000	-173 189	-175 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 223 000 -1 162 935 -1 328 000

RÖRELSERESULTAT

208 000 157 151 -19 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	3 391	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-450 000	-224 227	-140 000
Övriga räntekostnader	0	-8	0
	-450 000	-220 834	-140 000

RESULTAT

-242 000 -63 683 -159 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se