



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Hamnvakten med säte i Lomma org.nr. 769622-7169 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2011-02-14.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts i Lomma kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Lomma 25:119		0 år		2012

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i lf. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	280
35	garageplatser	0
11	p-platser	0
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3384
Totalt 93 objekt		3664

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 19 st 2 rok, 13 st 3 rok, 10 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Christin Andersson	Ordförande	2018-05-04	
Bo Hedberg	Ledamot	2019-05-07	
Karin Eiman-Österberg	Ledamot	2022-06-10	
Göran Thalén	Ledamot	2022-06-10	
Peter Bohlin	Ledamot	2022-06-10	2023-10-13
Stig Svensson	Suppleant	2023-10-05	
Bengt Åke Ingva Gustafsson	Suppleant	2022-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ingen.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av hela styrelsen tillsammans eller av Ann-Christin Andersson och Karin Eiman Österberg två i förening.

Stämman valde BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Laurence Delacour (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-06.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- En ytterdörr har bytts ut pga rötangrepp så även ytterpanel. Orsaken till rötangreppet är konstruktionsfel som också hanterats.
- Ytterdörrar på plan 3 ommålade, på plan 1 och 2 har de vaxats för ökad hållbarhet.
- Målning av loftgångarnas tak utfört.
- Uppdatering av föreningens trädgård har genomförts.
- Installation av laddare i garaget, 16 aktiva och 16 förberedda. Naturvårdsverkets laddstöd är godkänt.
- Filterbyte i lägenheter och lokaler.

- Elstöd sökts och beviljats.
- IP-telefoni upphörde.
- Byte av kåpor till lampor på översta våningen i båda husen.
- Belysningschema igångsatt för att optimera elförbrukning via belysning.
- Vattenmätare utbyta.
- Energideklaration utförd.
- Nytt avtal för ekonomisk förvaltning tecknat med HSB med sänkta kostnader.
- Peter Bohlin avgick på egen begäran.
- Moogio flyttade ut, Markisen i Arlöv har gått i konkurs.
- VårgårdaHus, Hettinger, och Vibrogym har förlängt sina kontrakt som löper på 1 år med 9 månaders uppsägningstid.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Översyn av uppvärmningssystemet

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	282	276	402	335	232
Skuldsättning, kr/kvm	7 137	7 301	7 465	7 628	7 792
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 728	7 905	8 082	8 259	8 437
Räntekänslighet, %	13	14	14	15	15
Energikostnad, kr/kvm	144	134	126	114	119
Årsavgifter, kr/kvm	569	539	523	523	523
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	71	71	71	70
Totala intäkter, kr/kvm	802	755	736	736	746
Nettoomsättning, tkr	2 876	2 766	2 695	2 697	2 734
Resultat efter finansiella poster, tkr	-215	-247	214	-20	-400
Soliditet, %	81	80	80	80	79

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 30 524 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 291 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 3,5 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	113 900 000	0	0	113 900 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 379 776	0	1 609 937	3 989 713
S:a bundet eget kapital, kr	116 279 776	0	1 609 937	117 889 713
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 446 828	-247 142	-1 609 937	-6 303 908
Årets resultat, kr	-247 142	247 142	-247 142	-214 708
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 693 970	0	-1 857 079	-6 518 616
S:a eget kapital, kr	111 585 806	0	-247 142	111 371 097

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 650 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 062,50 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 693 970
Årets resultat, kr	-214 708
Reservation till underhållsfond, kr	-1 650 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 062
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 518 616

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 518 616
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2, 3	2 875 816	2 757 156
Övriga rörelseintäkter		61 574	8 556
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 937 390	2 765 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 282 250	-1 219 611
Övriga externa kostnader	5	-173 338	-183 119
Personalkostnader	6	-125 986	-117 089
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 262 924	-1 258 964
Summa rörelsekostnader		-2 844 498	-2 778 783
Rörelseresultat		92 892	-13 071
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 832	14 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-344 432	-248 881
Summa finansiella poster		-307 600	-234 071
Årets resultat		-214 708	-247 142

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	134 361 950	135 435 274
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		134 361 950	135 435 274
Summa anläggningstillgångar		134 361 950	135 435 274
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		908	504
Övriga fordringar	9	1 956 304	1 840 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	264 455	58 202
Summa kortfristiga fordringar		2 221 667	1 899 644
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 600 000	1 600 000
Summa kortfristiga placeringar		1 600 000	1 600 000
Summa omsättningstillgångar		3 821 667	3 499 644
SUMMA TILLGÅNGAR		138 183 617	138 934 918

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 900 000	113 900 000
Yttre fond		3 989 713	2 379 776
Summa bundet eget kapital		117 889 713	116 279 776
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 303 908	-4 446 828
Årets resultat		-214 708	-247 142
Summa fritt eget kapital		-6 518 616	-4 693 970
Summa eget kapital		111 371 097	111 585 806
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	12 625 000	21 825 000
Summa långfristiga skulder		12 625 000	21 825 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	13 525 000	4 925 000
Leverantörsskulder		146 738	64 901
Skatteskulder		84 560	82 220
Övriga skulder		0	18 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	431 222	433 036
Summa kortfristiga skulder		14 187 520	5 524 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 183 617	138 934 918

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-214 708	-247 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 262 924	1 258 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 048 216	1 011 822
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-210 779	-2 834
Förändring av kortfristiga skulder		-17 313	10 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten		820 124	1 019 024
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-189 600	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-189 600	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-600 000
Årets kassaflöde		30 524	419 024
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 439 744	3 020 720
Likvida medel vid årets slut		3 470 268	3 439 744

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.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

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 100 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 2023.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 083 026	1 974 138
Kabel-TV	111 456	111 456
Vattenintäkter	25 599	30 401
Hysesintäkter lokaler, moms	371 384	366 960
Hysesintäkter garage, ej moms	229 035	233 400
Hysesintäkter p-platser moms	200	0
Hysesintäkter p-platser, ej moms	45 800	45 600
Hysesbortfall garage, ej moms	-7 335	-12 000
El garage och p-platser, moms	5 385	0
Hysesintäkter garage, moms	11 265	7 200
	2 875 815	2 757 155

I föreningens årsavgifter ingår förutom föreningens löpande drift även kostnader för värme, el, sophantering, abonnemang för tv, bredband och upplåtelse av parkeringsplats, upplåtelse av garageplats.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	53 708	0
Övriga intäkter	7 866	8 556
	61 574	8 556

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	292 385	264 415
Löpande underhåll och reparationer	179 453	227 411
El	161 665	153 173
Uppvärmning	202 486	180 269
Vatten	162 028	156 758
Sophämtning	48 844	46 076
Fastighetsskatt	42 280	42 280
Periodiskt underhåll	40 062	0
Fastighetsförsäkringar	42 211	38 112
Bredband och kabel-TV	110 837	111 116
	0	0
	1 282 251	1 219 610

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningskostnader	81 257	78 494
Revisionskostnader externa	14 224	13 622
Övriga kostnader	31 957	60 762
Hyra p-plats	45 900	30 240
	173 338	183 118

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	105 000	96 600
Sociala kostnader	20 986	20 489
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	125 986	117 089

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 934 980	123 934 980
Inköp av laddstoplar	189 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 124 580	123 934 980
Ingående avskrivningar	-11 380 706	-10 121 742
Årets avskrivningar	-1 262 924	-1 258 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 643 630	-11 380 706
Utgående redovisat värde	111 480 950	112 554 274
Taxeringsvärden byggnader	57 820 000	57 820 000
Taxeringsvärden mark	13 208 000	13 208 000
	71 028 000	71 028 000
Bokfört värde byggnader	111 480 950	112 554 274
Bokfört värde mark	22 881 000	22 881 000
	134 361 950	135 435 274

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Årets Inköp laddpölar	189 600	0
Omklassifiering	-189 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 316	1 194
Avräkningskonto HSB	1 870 268	1 839 744
	1 875 584	1 840 938

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	20 082	9 547
Förutbetald fastighetsförsäkring	31 788	26 317
Förutbetalt bredband och kabel-TV	9 223	18 470
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 762	3 868
Naturvårdverket bidrag	189 600	0
	264 455	58 202

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 700 000	32 700 000
	32 700 000	32 700 000

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

13 525 000 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.

Beräknad skuld om fem år 23 250 000 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	13 525 000	4 925 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	12 625 000	21 825 000
	26 150 000	26 750 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	0,70	2025-01-22	4 325 000	4 425 000
Nordea Hypotek	4,750	2024-02-15	4 325 000	4 425 000
SEB Bolån	0,95	2027-02-28	8 600 000	8 800 000
SEB Bolån	0,62	2024-02-28	8 900 000	9 100 000
			26 150 000	26 750 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	30 222	11 569
Förutbetalda hyror och avgifter	237 845	215 526
Upplupna arvoden	119 200	110 110
Upplupen el	0	15 598
Upplupen värme	0	39 827
Upplupen sophämtning	1 784	874
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 171	39 532
	431 222	433 036

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen.

Lomma

Ann-Christin Andersson
Ordförande

Bo Hedberg

Karin Eiman

Göran Thalén

Peter Bohlin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Extern revisor

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 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsförening Hamnvakten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-CHRISTIN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 07:33:26



BO HEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:55:39



GÖRAN THALÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:29:09



KARIN EIMAN-ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 07:57:17



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 11:59:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsförening Hamnvakten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 11:57:57



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.