



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Hamnvakten i Lomma



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Hamnvakten med säte i Malmö org.nr. 769622-7169 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 med tomträtt 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. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	280
35	garageplatser	0
11	p-platser	0
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 384
Totalt 93 objekt		3 664

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	
Stig Svensson	Suppleant	2023-10-05	2024-07-09
Bengt Åke Ingva Gustafsson	Suppleant	2022-06-10	

Ingen är i tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Eiman-Österberg och Ann-Christin Andersson.

Revisorer: Stämman valde Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3,5%.

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.

- Byte av alla vattenmätare av Brunata 24-01-22
- Införandet av HSB:s digitala P-plats tjänst för kö och kontrakt. 24-02-01
- JM Reparation av garageläcka 24-04-08
- Utbildning HLR/hjärtstartare för medlemmar 24-11-25
- OVK kontroll av OVK Service Syd 24-12-03

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 utbytta.
- Energideklaration utförd.
- Nytt avtal för ekonomisk förvaltning tecknat med HSB med sänkta kostnader.
- 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.
- Radonmätning gjord 2019 med godkänt resultat.

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

- Översyn av uppvärmningssystemet
- Ledbelysning
- Fasader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 64.

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.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	210	282	276	402	335
Skuldsättning, kr/kvm	7 183	7 137	7 301	7 465	7 628
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 797	7 728	7 905	8 082	8 259
Räntekänslighet, %	12	13	14	14	15
Energikostnad, kr/kvm	160	144	134	126	114
Årsavgifter, kr/kvm	676	569	539	523	523
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	71	71	71	71
Totala intäkter, kr/kvm	864	802	755	736	736
Nettoomsättning, tkr	3 050	2 876	2 766	2 695	2 697
Resultat efter finansiella poster, tkr	-725	-215	-247	214	-20
Soliditet, %	81	81	80	80	80

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 290 901 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 210 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3,5 % från 2025-04-01.

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	62 300 000	0	0	62 300 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	51 600 000	0	0	51 600 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 989 713	0	2 406 925	6 396 638
S:a bundet eget kapital, kr	117 889 713	0	2 406 925	120 296 638
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 303 908	-214 708	-2 406 925	-8 925 541
Årets resultat, kr	-214 708	214 708	-724 771	-724 771
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 518 616	0	-3 131 696	-9 650 312
S:a eget kapital, kr	111 371 097	0	-724 771	110 646 326

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 602 000 kr samt ianspråktagande skett med 195 075 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	-6 518 616
Årets resultat, kr	-724 771
Reservation till underhållsfond, kr	-2 602 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	195 075
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 650 312

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 650 312

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 049 688	2 875 816
Övriga rörelseintäkter	3	23 574	61 574
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 073 262	2 937 390
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 662 067	-1 282 250
Övriga externa kostnader	5	-183 042	-173 338
Personalkostnader	6	-171 836	-125 986
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 277 144	-1 262 924
Summa rörelsekostnader		-3 294 089	-2 844 498
Rörelseresultat		-220 827	92 892
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87 592	36 832
Räntekostnader och liknande resultatposter		-591 536	-344 432
Summa finansiella poster		-503 944	-307 600
Årets resultat		-724 771	-214 708

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	133 084 807	134 361 950
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		133 084 807	134 361 950
Summa anläggningstillgångar		133 084 807	134 361 950
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51 240	908
Övriga fordringar	9	1 463 339	1 956 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	82 621	264 455
Summa kortfristiga fordringar		1 597 200	2 221 667
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 333 367	1 600 000
Summa kortfristiga placeringar		2 333 367	1 600 000
Summa omsättningstillgångar		3 930 567	3 821 667
SUMMA TILLGÅNGAR		137 015 374	138 183 617

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 900 000	113 900 000
Yttre fond		6 396 638	3 989 713
Summa bundet eget kapital		120 296 638	117 889 713
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 925 541	-6 303 908
Årets resultat		-724 771	-214 708
Summa fritt eget kapital		-9 650 312	-6 518 616
Summa eget kapital		110 646 326	111 371 097
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	16 700 000	12 625 000
Summa långfristiga skulder		16 700 000	12 625 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	8 850 000	13 525 000
Leverantörsskulder		156 669	146 738
Skatteskulder		84 560	84 560
Övriga skulder		25 295	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	552 524	431 222
Summa kortfristiga skulder		9 669 048	14 187 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 015 374	138 183 617

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-724 771

-214 708

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 277 144

1 262 924

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****552 373****1 048 216****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

182 000

-210 779

Förändring av kortfristiga skulder

156 528

-17 313

Kassaflöde från den löpande verksamheten**890 901****820 124****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-189 600

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-189 600****Finansieringsverksamheten**

Förändring lån

-600 000

-600 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-600 000****-600 000****Årets kassaflöde****290 901****30 524****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

3 470 268

3 439 744

Likvida medel vid årets slut**3 761 169****3 470 268**

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 plan enligt 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 2024.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 186 844	2 083 026
Kabel-TV	111 456	111 456
Vattenintäkter	27 094	25 599
Hysesintäkter lokaler, moms	398 014	371 384
Hysesintäkter garage, ej moms	230 400	229 035
Hysesintäkter p-platser moms	0	200
Hysesintäkter p-platser, ej moms	46 069	45 800
Hysesbortfall garage, ej moms	-4 200	-7 335
El garage och p-platser, moms	46 811	5 385
Hysesintäkter garage, moms	7 200	11 265
	3 049 688	2 875 815

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

	2024	2023
Erhållna bidrag	0	53 708
Övriga intäkter	23 574	7 866
	23 574	61 574

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalsvård	481 056	292 385
Löpande underhåll och reparationer	166 308	179 453
El	199 372	161 665
Uppvärmning	181 237	202 486
Vatten och avlopp / VA	187 911	162 028
Sophämtning, avfall, renhållning	46 664	48 844
Fastighetsskatt	42 280	42 280
Periodiskt underhåll	195 075	40 062
Fastighetsförsäkringar	49 076	42 211
Bredband och kabel-TV	113 088	110 837
	1 662 067	1 282 251

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	71 328	81 257
Revisionskostnader externa	19 294	14 224
Övriga kostnader	55 700	31 957
Hyra p-plats	36 720	45 900
	183 042	173 338

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	143 100	105 000
Sociala kostnader	28 736	20 986
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	171 836	125 986

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 124 580	123 934 980
Inköp av laddstoplar	0	189 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 124 580	124 124 580
Ingående avskrivningar	-12 643 630	-11 380 706
Årets avskrivningar	-1 277 143	-1 262 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 920 773	-12 643 630
Utgående redovisat värde	110 203 807	111 480 950
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	110 203 807	111 480 950
Bokfört värde mark	22 881 000	22 881 000
	133 084 807	134 361 950

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	
Årets Inköp laddpstolpar		189 600
Omklassifisering		-189 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	35 537	5 316
Avräkningskonto HSB	1 427 802	1 870 268
	1 463 339	1 875 584

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	25 480	20 082
Förutbetald fastighetsförsäkring	34 576	31 788
Förutbetalt bredband och kabel-TV	3 742	9 223
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 823	13 762
Naturvårdverket bidrag	0	189 600
	82 621	264 455

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
HSB Malmö	1 100 000	1 600 000
Handelsbanken	1 233 367	0
	2 333 367	1 600 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 700 000	32 700 000
	32 700 000	32 700 000

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

8 850 000kr 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 22 500 000 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 850 000	13 525 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	16 700 000	12 625 000
	25 550 000	26 150 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	0,70	2025-01-22	4 225 000	4 325 000
Nordea Hypotek	3,974	2025-02-17	4 225 000	4 325 000
SEB Bolån	0,95	2027-02-28	8 400 000	8 600 000
SEB Bolån	0,62	2024-02-28	0	8 900 000
Handelsbanken	3,85	2026-03-01	8 700 000	0
			25 550 000	26 150 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	53 918	30 222
Förutbetalda hyror och avgifter	253 958	237 845
Upplupna arvoden	132 100	119 200
Upplupen el	22 489	0
Upplupen värme	27 537	0
Upplupen sophämtning	0	1 784
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 187	42 171
Upplupen vatten	17 335	0
	552 524	431 222

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen.

Lomma

Ann-Christin Andersson
Ordförande

Bo Hedberg

Karin Eiman

Göran Thalén

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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Hamnvakten för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 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.



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 Bostadsrättsförening Hamnvakten för räkenskapsåret 2024 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 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.

Digitalt signerad av

Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsförening Hamnvakten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-CHRISTIN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:13:45



BO HEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:03:12



GÖRAN THALÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:09:09



KARIN EIMAN-ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:29:58



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:30:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsförening Hamnvakten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:21:57



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.