



2020

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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hamnkvarteret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

H Ann M Knutsson Engström	Ordförande
Sven Magnus Persson	Sekreterare
Ulf Stefan Ekelund	Ledamot

Marie Philippa Dufeu Nilsson	Suppleant
------------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Åsa Wendt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

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

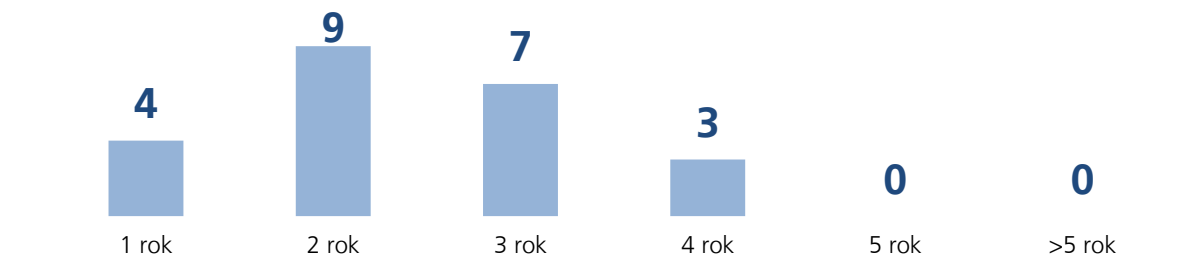
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1988.

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

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
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 Järnvägsg 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	Kommentar
Nytt passagesystem	2021	Tagg istället för nyckel

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

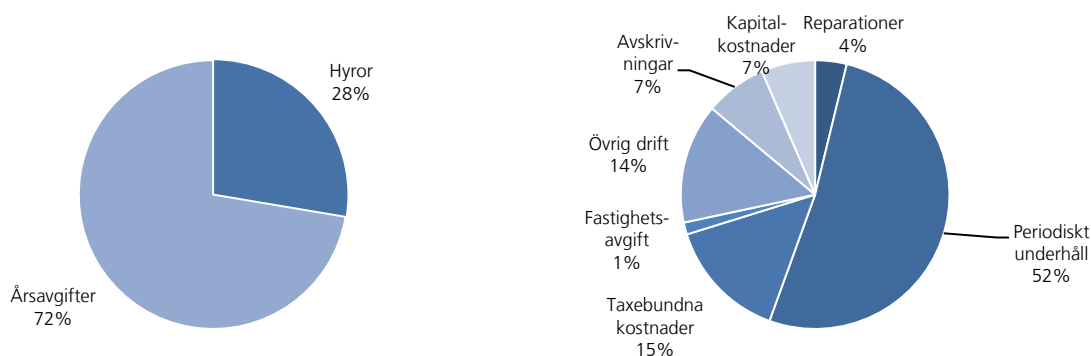
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Sydsverige Entreprenad AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss	ALT Hiss AB
Rökluckor	Tak o Brandskydd i Sverige AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 109 245	2 466 201
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 310 633	1 304 367
Finansiella intäkter	5	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	896
Ökning av kortfristiga skulder	26 350	0
	1 336 988	1 305 263
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 999 213	983 089
Finansiella kostnader	151 329	137 113
Minskning av långfristiga skulder	30 000	530 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	12 017
	2 180 542	1 662 219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 265 691	2 109 245
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-843 554	-356 956

*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 1 429 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

Hissarna på Järnväsgatan 1 och 3 har bytts ut.

Nya entrékrukor vid fasadingångarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	730	730	730	730
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 152	1 137	1 119	1 104
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 743	8 766	9 176	6 867
Elkostnad/m ² totalyta	37	43	42	36
Värmekostnad/m ² totalyta	116	126	141	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	36	33	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	86	52	39
Soliditet (%)	30	34	33	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 013	11	-2 068	-616
Nettoomsättning (tkr)	1 309	1 304	1 299	1 294

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	819 093	296 781	-71 250	593 562
S:a bundet eget kapital	8 553 393	296 781	-71 250	8 327 862
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 542 893	-296 781	82 226	-2 328 338
Årets resultat	-1 013 093	-1 013 093	-10 976	10 976
S:a ansamlad förlust	-3 555 986	-1 309 874	71 250	-2 317 362
S:a eget kapital	4 997 407	-1 013 093	0	6 010 500

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 013 093
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 246 112
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-296 781
summa balanserat resultat	-3 555 986

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

819 093
-2 736 893

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 309 191	1 304 367
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 442	0
Summa rörelseintäkter		1 310 633	1 304 367
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 830 271	-825 215
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 247	-98 736
Personalkostnader	Not 6	-57 695	-59 138
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-173 189	-173 189
Summa rörelsekostnader		-2 172 402	-1 156 278
RÖRELSERESULTAT		-861 769	148 089
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 329	-137 113
Summa finansiella poster		-151 324	-137 113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 013 093	10 976
ÅRETS RESULTAT		-1 013 093	10 976

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	15 280 302	15 453 491
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 280 302	15 453 491
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 280 302	15 453 491
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 266 421	2 109 975
Summa kortfristiga fordringar		1 266 421	2 109 975
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 266 421	2 109 975
SUMMA TILLGÅNGAR		16 546 723	17 563 466

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 734 300	7 734 300
Fond för yttre underhåll	Not 12	819 093	593 562
Summa bundet eget kapital		8 553 393	8 327 862
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 542 893	-2 328 338
Årets resultat		-1 013 093	10 976
Summa fritt eget kapital		-3 555 986	-2 317 362
SUMMA EGET KAPITAL		4 997 407	6 010 500
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 274 331	11 304 331
Summa långfristiga skulder		11 274 331	11 304 331
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	30 000	30 000
Leverantörsskulder		71 405	63 130
Skatteskulder		1 220	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	172 360	155 481
Summa kortfristiga skulder		274 985	248 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 546 723	17 563 466

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 årsboks slutet. 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	2020	2019
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
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	944 232	944 232
Hyror bostäder	352 492	347 668
Hyror lokaler	3 600	3 600
Hyror förråd	4 800	4 800
Kabel-TV intäkter	4 080	4 080
Öresutjämning	-13	-13
	1 309 191	1 304 367

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 442	0
	1 442	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	92 424	123 228
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 754
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 500	7 340
	Snöröjning/sandning	0	23 720
	Städning entreprenad	10 000	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	11 250
	Hissbesiktning	0	3 464
	Myndighetstillsyn	0	8 125
	Gemensamma utrymmen	2 010	890
	Sophantering	0	2 186
	Gård	12 227	2 041
	Serviceavtal	3 125	3 069
	Förbrukningsmateriel	1 626	1 290
	Brandskydd	0	2 075
	Fordon	560	0
		124 472	193 432
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	7 594	0
	Brf Lägenheter	3 362	0
	Tvättstuga	1 769	0
	Sophantering/återvinning	0	1 154
	Entré/trapphus	8 320	3 508
	Lås	8 352	6 511
	Installationer	6 993	0
	VVS	5 063	68 183
	Ventilation	13 320	21 917
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 430	0
	Hiss	0	16 097
	Fasad	23 950	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 534	0
		88 687	117 370
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	71 250
	Elinstallationer	171 500	0
	Hiss	1 030 000	0
		1 201 500	71 250
	Taxebundna kostnader		
	El	59 955	69 070
	Värme	185 149	201 155
	Vatten	61 080	57 282
	Sophämtning/renhållning	35 185	38 309
	Grovsopor	0	6 956
		341 369	372 772
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 778	19 420
	Kabel-TV	2 094	0
	Bredband	19 504	19 300
		41 376	38 720
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 867	31 671
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 830 271	825 215

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	1 219
	Juridiska åtgärder	6 625	6 625
	Revisionsarvode extern revisor	9 938	10 625
	Föreningskostnader	543	16 885
	Styrelseomkostnader	2 234	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 168	1 612
	Förvaltningsarvode	54 384	53 546
	Administration	6 306	3 714
	Konsultarvode	20 520	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	4 510
		111 247	98 736
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 000	45 000
	Sociala kostnader	11 695	14 138
		57 695	59 138
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	64 061	64 061
	Förbättringar	109 128	109 128
		173 189	173 189
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-2 451 856	-2 278 667
	Årets avskrivningar enligt plan	-173 189	-173 189
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 625 045	-2 451 856
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 280 302	15 453 491
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 728 000	2 728 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 600 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark	16 000 000	16 000 000
		32 600 000	32 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 600 000	32 600 000
		32 600 000	32 600 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	730	730
	Klientmedel hos SBC	1 265 691	2 109 245
		1 266 421	2 109 975

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	593 562	459 353
	Reservering enligt stadgar	296 781	296 781
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-71 250	-162 572
	Vid årets slut	819 093	593 562

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,168 %	7 154 331	7 154 331	Rörlig ränta
Swedbank	1,146 %	4 150 000	4 180 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		11 304 331	11 334 331	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 000	-30 000	
		11 274 331	11 304 331	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 154 331 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	45 000	45 000
Sociala avgifter	14 139	14 139
Ränta	7 611	8 766
Avgifter och hyror	105 610	87 576
	172 360	155 481

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nytt passagesystem 2021. Tagg istället för nyckel.

Styrelsens underskrifter

LIMHAMN den 29/3 2021



H Ann M Knutsson Engström
Ordförande

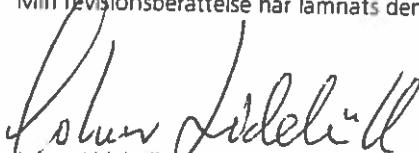


Sven Magnus Persson
Sekreterare



Ulf Stefan Ekelund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5- 2021



Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor *HL*

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 2020. 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 2020-12-31 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 de 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. De 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

Ehrlinders Revisionsbyrå AB

– Aukt. och Godk. Revisorer –

2 (3)

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 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. *Th*

Ehrlinders Revisionsbyrå AB

– Aukt. och Godk. Revisorer –

3 (3)

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

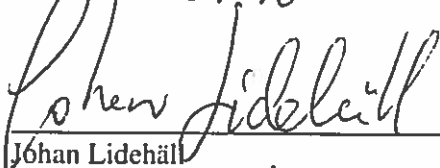
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2021-05-18



Johan Lidehäll

Auktoriserad revisor *AL*

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	944 000	944 232	944 000
Hyror bostäder	347 000	352 492	358 000
Hyror lokaler	3 000	3 600	3 000
Hyror förråd	4 000	4 800	4 000
Kabel-TV intäkter	4 000	4 080	4 900
Öresutjämning	0	-13	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 442	0
	1 302 000	1 310 633	1 313 900
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-129 000	-92 424	-121 000
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-5 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-2 500	0
Snöröjning/sandning	-15 000	0	-15 000
Städning entreprenad	0	-10 000	0
Hissbesiktning	-4 000	0	-3 500
Gemensamma utrymmen	0	-2 010	-5 000
Sophantering	-4 000	0	-2 000
Gård	-10 000	-12 227	-4 000
Serviceavtal	-10 000	-3 125	-4 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 626	-6 000
Brandskydd	-2 500	0	-2 500
Fordon	0	-560	0
	-182 500	-124 472	-173 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-35 000
Hyseslägenheter	-8 000	-7 594	0
Brf Lägenheter	0	-3 362	0
Tvättstuga	0	-1 769	-15 000
Entré/trapphus	0	-8 320	0
Lås	0	-8 352	-5 000
Installationer	0	-6 993	0
VVS	-5 000	-5 063	0
Ventilation	0	-13 320	-10 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-7 430	0
Fasad	0	-23 950	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 534	0
	-43 000	-88 687	-65 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-15 000	0	0
Lås	-5 000	0	0
Elinstallationer	-500 000	-171 500	-175 000
Hiss	0	-1 030 000	-1 030 000
Fasad	-40 000	0	0
	-560 000	-1 201 500	-1 205 000
Taxebundna kostnader			
El	-72 000	-59 955	-70 000
Värme	-210 000	-185 149	-230 000
Vatten	-58 000	-61 080	-54 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-35 185	-37 000
Grovsopor	-8 000	0	-8 000
	-388 000	-341 369	-399 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-21 000	-19 778	-20 000
Kabel-TV	-21 000	-2 094	-20 000
Bredband	0	-19 504	0
	-42 000	-41 376	-40 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-32 000	-32 867	-31 692
	-32 000	-32 867	-31 692
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-600	-919	-600
Juridiska åtgärder	-6 500	-6 625	-6 600
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-9 938	-11 000
Föreningskostnader	-5 000	-543	-5 000
Styrelseomkostnader	0	-2 234	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-5 168	-3 000
Förvaltningsarvode	-57 000	-54 384	-55 000
Administration	-5 000	-6 306	-5 000
Konsultarvode	0	-20 520	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 610	-5 000
	-96 100	-111 247	-91 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 300	-46 000	-47 300
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-11 695	-15 000
	-63 300	-57 695	-62 300
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	-1 581 900	-2 172 402	-2 242 192
RÖRELSERESULTAT	-279 900	-861 769	-928 292
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
Låneräntor	-126 000	-151 329	-125 000
	-126 000	-151 324	-125 000
RESULTAT	-405 900	-1 013 093	-1 053 292

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se