

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Hamnpalatsen
Org nr: 769610-5084



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hammpalatsen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år vilket dels beror på att mindre underhåll och reparationer har utförts under året. Räntekostnaderna har minskat väsentligt vilket beror på lägre ränta samt att föreningen har gjort en punktamortering utöver den löpande amorteringen.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 124% till 32%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 124% till 146%.

I resultatet ingår avskrivningar med 984 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 233 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 289 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma 25:15 i Lomma kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 39 lägenheter och två lokaler för kommersiell verksamhet uppförda. Byggnaderna är uppförda 2005-2006. Fastighetens adress är Kajgatan 32-36 samt Kajplatsen 3-5 i Lomma.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
15	8	12	4	39

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
2	43

Total tomtarea 2 490 m²

Bostäder bostadsrätt 3 645 m²

Total bostadsarea 3 645 m²

Lokaler hyresrätt 289 m²

Total lokalarea 289 m²

Årets taxeringsvärde 55 224 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 55 224 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Café Tibo	130
Bjurfors	159

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,43 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 95 tkr och planerat underhåll för 68 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 623 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 171 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 410 tkr (110 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Pumpar	2014	Byte av VVC-pump och dränkbar pump till garaget
OVK	2014	Lokalerna
Målning	2016	Gemensamma utrymmet
Installationer	2017	Extra belysning i trapphus
Huskropp utvändigt	2017	Garage parkeringslinjer
Lokaler	2018	Byte av dörr till Bjurfors samt Café Tibo
Spolning	2018	
Garage och p-platser	2019	Byte av 45 st armaturer i garage

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – portar och taggar	67 770

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Hassel	Ordförande	2021
Torsten Holmström	Ledamot	2022
Ann-Christin Öhlin	Ledamot	2021
Peter Poulsen	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bert Larsson	Suppleant	2021
Andreas Alm	Suppleant	2021
Lars-Göran Persson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Jan-Inge Öhlin	Stämman
Kerstin Davidsson	Stämman
Christina Näsholm	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den sänktes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

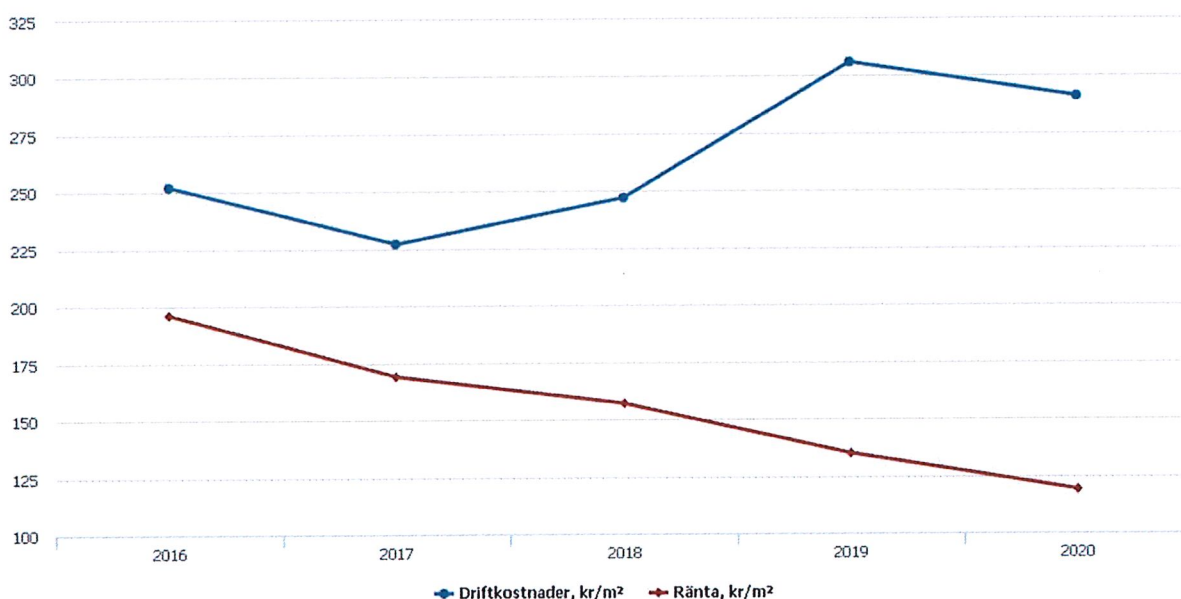
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 678 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 026	3 122	3 151	3 137	3 421
Resultat efter finansiella poster	248	210	250	412	460
Resultat exklusive avskrivningar	1 233	1 195	1 242	1 404	1 445
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	822	795	843	1 150	1 181
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	104	102	102	65	67
Balansomslutning	123 023	123 893	124 747	125 529	126 739
Soliditet %	68	67	67	66	65
Likviditet %	32	124	127	104	134
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	678	713	714	714	793
Bränsletillägg, kr/m ²	7	3	7	5	6
Driftkostnader, kr/m ²	291	306	247	227	252
Ränta, kr/m ²	119	135	157	169	196
Underhållsfond, kr/m ²	597	510	432	361	301
Lån, kr/m ²	9 825	10 111	10 418	10 664	11 094
Skuldkvot %	12,70	12,70	12,99	13,15	12,67



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

[Handwritten signature]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 967 000	56 403 000	0	2 007 545	-77 061	210 955
Disposition enl. årsstämmobeslut					210 955	-210 955
Reservering underhållsfond				410 300	-410 300	
Ianspråktagande av underhållsfond				-67 770	67 770	
Årets resultat						248 607
Vid årets slut	24 967 000	56 403 000	0	2 350 075	-208 636	248 607

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	133 894
Årets resultat	248 607
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-410 300
Årets ianspråktagande av underhållsfond	67 770
Summa	39 971

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **39 971**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 026 200	3 122 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 160	9 250
Summa rörelseintäkter		3 043 360	3 132 155
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 144 577	-1 205 665
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 661	-148 792
Personalkostnader	Not 6	-79 348	-54 808
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-984 321	-984 323
Summa rörelsekostnader		-2 328 907	-2 393 588
Rörelseresultat		714 453	738 567
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 840	2 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-468 686	-530 403
Summa finansiella poster		-465 846	-527 612
Resultat efter finansiella poster		248 607	210 955
Årets resultat		248 607	210 955

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	121 062 218	122 038 809
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	46 378	54 108
Summa materiella anläggningstillgångar		121 108 596	122 092 917
Summa anläggningstillgångar		121 108 596	122 092 917
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	16 459	37 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	116 670	111 644
Summa kortfristiga fordringar		133 129	148 809
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 781 857	1 651 327
Summa kassa och bank		1 781 857	1 651 327
Summa omsättningstillgångar		1 914 987	1 800 137
Summa tillgångar		123 023 583	123 893 054

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	81 370 000	81 370 000	
Fond för yttre underhåll	2 350 075	2 007 545	
Summa bundet eget kapital	83 720 075	83 377 545	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-208 636	-77 061	
Årets resultat	248 607	210 955	
Summa fritt eget kapital	39 971	133 894	
Summa eget kapital	83 760 046	83 511 439	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	33 215 000	38 927 500
Summa långfristiga skulder		33 215 000	38 927 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 437 500	850 000
Leverantörsskulder		60 470	162 107
Skatteskulder		6 349	27 127
Övriga skulder	Not 16	509	-4 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	543 709	419 338
Summa kortfristiga skulder		6 048 537	1 454 115
Summa eget kapital och skulder		123 023 583	123 893 054

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Kylanläggning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 469 748	2 597 940
Hyror, lokaler	315 728	310 728
Hyror, garage	200 960	201 000
Hyror, p-platser	4 700	4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 400	-4 800
Rabatter	-6 197	-18 591
Bränsleavgifter, bostäder	24 237	10 404
Debiterad fastighetsskatt-	21 424	21 424
Summa nettoomsättning	3 026 200	3 122 905

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	8 953	8 827
Fakturerade kostnader	360	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-7
Övriga rörelseintäkter	7 857	430
Summa övriga rörelseintäkter	17 160	9 250

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-67 770	-91 758
Reparationer	-94 901	-131 303
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 971	-87 943
Tomträttsavgäld	0	-1 350
Arrendeavgifter	-5 321	-5 321
Försäkringspremier	-45 596	-44 493
Kabel- och digital-TV	-101 499	-99 274
Serviceavtal	-9 815	-7 649
Obligatoriska besiktningar	-52 001	-41 901
Snö- och halkbekämpning	-2 340	-5 887
Förbrukningsinventarier	-5 146	-18 033
Fordons- och maskinkostnader	0	-163
Vatten	-142 105	-135 270
Fastighetsel	-60 118	-59 830
Uppvärmning	-329 086	-342 932
Sophantering och återvinning	-75 463	-76 618
Förvaltningsarvode drift	-63 444	-55 940
Summa driftskostnader	-1 144 577	-1 205 665

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-84 916	-82 361
IT-kostnader	-2 929	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-6 467
Övriga förvaltningskostnader	-3 200	-6 029
Kreditupplysningar	-665	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 271	-11 370
Representation	-993	-10 345
Kontorsmateriel	-3 178	-1 383
Telefon och porto	-4 511	-9 916
Bankkostnader	-1 650	-150
Övriga externa kostnader	-349	-20 770
Summa övriga externa kostnader	-120 661	-148 792

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Sammanträdesarvoden	-70 698	-46 500
Sociala kostnader	-8 650	-8 308
Summa personalkostnader	-79 348	-54 808

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-976 591	-976 591
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 730	-7 730
Avskrivning Installationer	0	-2
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-984 321	-984 323

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 764	2 792
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	76	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 840	2 792



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-466 146	-530 270
Övriga räntekostnader	-2 540	-133
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-468 686	-530 403

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	110 517 550	110 517 550
Mark	18 592 000	18 592 000
	129 109 550	129 109 550
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	129 109 550	129 109 550

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 070 741	-6 094 150
	-7 070 741	-6 094 150

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-976 591	-976 591
	-976 591	-976 591

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 047 332	-7 070 741
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	121 062 217	122 038 809
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	102 470 217	103 446 809
Mark	18 592 000	18 592 000

Taxeringsvärden

Bostäder	51 800 000	51 800 000
Lokaler	3 424 000	3 424 000

Totalt taxeringsvärde

	55 224 000	55 224 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>43 904 000</i>	<i>43 904 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>11 320 000</i>	<i>11 320 000</i>
--	-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	77 300	77 300
Installationer	41 272	41 272
	118 572	118 572
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	118 572	118 572
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-23 190	-15 460
Installationer	-41 274	-41 272
	-64 464	-56 732
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 730	-7 730
Installationer	0	0
	-7 730	-7 732
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-30 920	-23 190
Installationer	-41 274	-41 272
	-72 194	-64 462
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-72 194	-64 462
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 378	54 108
Varav		
Inventarier och verktyg	46 380	54 110
Installationer	-2	-2

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	16 460	38 397
Momsfordringar	-1	-1 232
Summa övriga fordringar	16 459	37 165

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 150	45 596
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	21 229
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 412	25 365
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 109	19 455
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 670	111 644

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 118 441	815 677
Transaktionskonto	663 416	835 651
Summa kassa och bank	1 781 857	1 651 327

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	38 652 500	39 777 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-850 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder	-4 937 500	0
Långfristig skuld vid årets slut	33 215 000	38 927 500

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,09%	2021-03-30	5 137 500,00	0,00	200 000,00	4 937 500,00
SBAB	1,52%	2022-09-16	8 890 000,00	0,00	150 000,00	8 740 000,00
SBAB	1,08%	2023-05-10	9 125 000,00	0,00	0,00	9 125 000,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2024-06-30	7 700 000,00	0,00	200 000,00	7 500 000,00
SBAB	1,09%	2025-02-14	8 925 000,00	0,00	575 000,00	8 350 000,00
Summa			39 777 500,00	0,00	1 125 000,00	38 652 500,00

Under nästa räkenskapsår förfaller 5 437 500 kr varför denna delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 500 000 kr löpande amortering och resterande 4 937 500 kr är för omförhandling då lånet förfaller inom 12 månader.

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	508	-4 458
Skuld sociala avgifter och skatter	2	0
Summa övriga skulder	509	-4 458

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

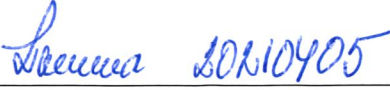
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 533	6 685
Upplupna räntekostnader	37 939	39 138
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	67 770	0
Upplupna elkostnader	5 519	5 571
Upplupna värmekostnader	47 809	47 542
Upplupna kostnader för renhållning	793	1 929
Upplupna revisionsarvoden	10 000	6 467
Upplupna styrelsearvoden	50 100	30 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 375	1 330
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	309 870	280 076
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	543 709	419 338

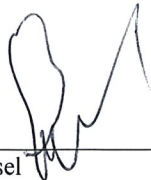
Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	48 190 000	48 190 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter


Ort och datum

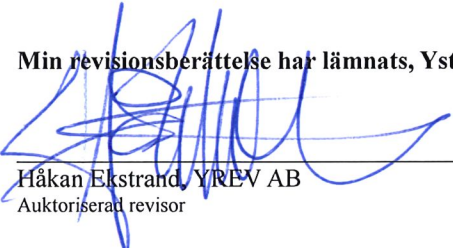

Jan Hassel


Torsten Holmström


Peter Poulsen


Ann-Christin Öhlin

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2021-04-14


Håkan Ekstrand, YREV AB
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hamnpalatsen
Org.nr 769610-5084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnpalatsen 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 misstag.

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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hamnpalatsen 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.

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

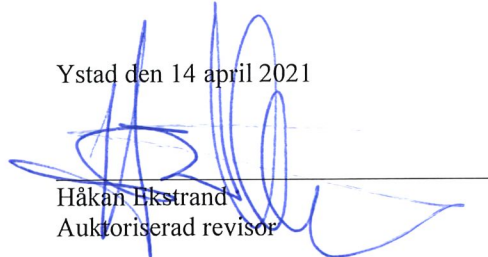
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Ystad den 14 april 2021



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Hamnpalatsen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Hamnpalatsen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

