



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Hamnkvarteret

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hamnkvarteret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

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

Catharina Marianne Edman	Suppleant
--------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Ellen Voorluis

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-07-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bofinken 5	2001	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

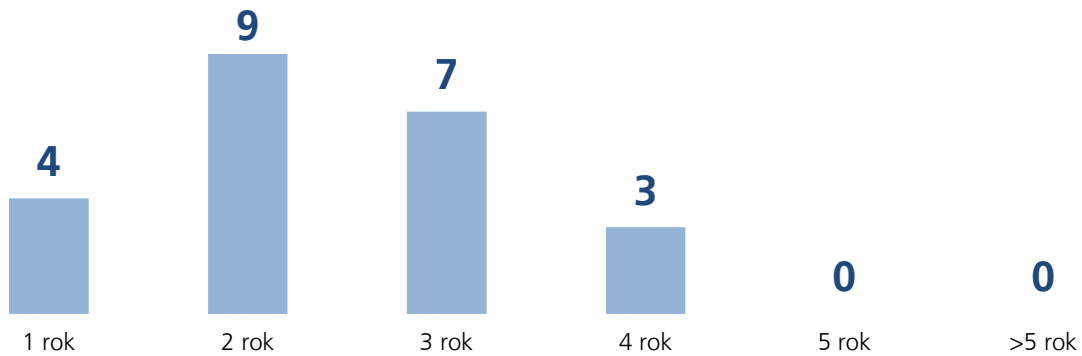
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1988.

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 entrédörrar och fönster	2018	
Renovering av tvättstuga	2017	Totalrenovering
Anslutning till fiber	2017	Ett jack till varje lägenhet
Målning av burspråk	2016	
Montering träport Järnvägsg 3	2014	
Puts av passage samt nedre fasad	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	

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
Tvättmaskiner	Miele AB
Rökluckor	Tak o Brandskydd i Sverige AB

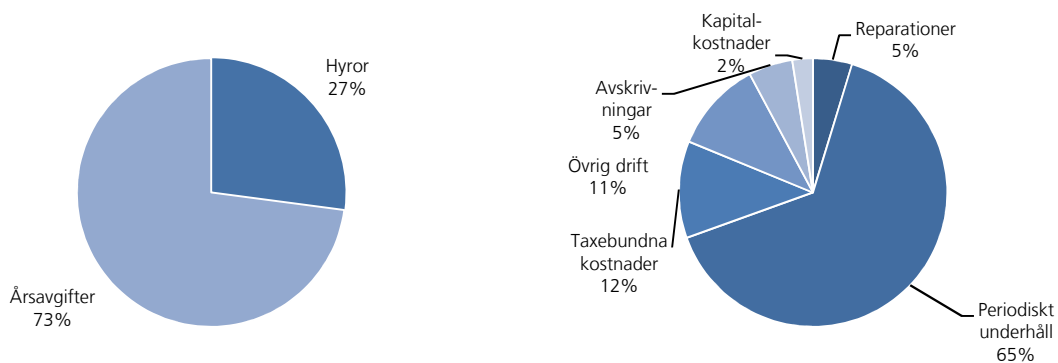
Föreningens ekonomi

Årets renoveringar har finansierats av lån. Detta kräver ingen förändring av årsavgifterna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 408 751	1 754 378
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 300 228	1 294 284
Finansiella intäkter	9	2
Minskning kortfristiga fordringar	506	1 079
Ökning av långfristiga skulder	2 985 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	90 039
	4 285 743	1 385 404
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 107 800	1 668 591
Finansiella kostnader	82 628	62 440
Minskning av kortfristiga skulder	37 865	0
	3 228 293	1 731 031
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 466 201	1 408 751
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 057 450	-345 627

*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 1 337 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

Två stora renoveringar har utförts under 2018 samt en uppdatering av föreningens stadgar som röstades igenom på årsmötet.

Byte av fem Entrédörrar samt en omslipning och ytbehandling av den stora porten.

Byte av samtliga fönster och balkongdörrar i fastigheten till dreh-Kipp med tre öppningsfunktioner.

Styrelsen passade på att sätta upp nya namntavlor i entréerna för att få ett matchande och enhetligt utseende.

Då renoveringarna har varit omfattande både tids- och platsmässigt fick trädgården stå tillbaka detta året.

Styrelsen tackar för allas positiva inställning under alla de återkommande besök som varit nödvändiga i lägenheterna.

Vi gör det tillsammans.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	730	730	730	719
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 119	1 104	1 096	1 087
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 176	6 867	6 867	6 956
Elkostnad/m ² totalyta	42	36	33	31
Värmekostnad/m ² totalyta	141	134	132	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	33	32	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	39	40	68
Soliditet (%)	33	47	49	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 068	-616	119	-4
Nettoomsättning (tkr)	1 299	1 294	1 287	1 270

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	459 353	296 781	-844 387	1 006 959
S:a bundet eget kapital	8 193 653	296 781	-844 387	8 741 259
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-125 747	-296 781	228 558	-57 524
Årets resultat	-2 068 382	-2 068 382	615 829	-615 829
S:a ansamlad förlust	-2 194 129	-2 365 163	844 387	-673 353
S:a eget kapital	5 999 524	-2 068 382	0	8 067 906

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 068 382
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	171 034
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-296 781
summa balanserat resultat	-2 194 129

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

162 572
-2 031 557

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 298 723	1 294 284
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 505	0
Summa rörelseintäkter		1 300 228	1 294 284
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 940 993	-1 537 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 720	-87 301
Personalkostnader	Not 6	-57 087	-44 060
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-178 191	-179 084
Summa rörelsekostnader		-3 285 991	-1 847 675
RÖRELSERESULTAT		-1 985 763	-553 391
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 628	-62 440
Summa finansiella poster		-82 619	-62 438
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 068 382	-615 829
ÅRETS RESULTAT		-2 068 382	-615 829

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 626 680	15 799 869
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	5 002
Summa materiella anläggningstillgångar		15 626 680	15 804 871
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 626 680	15 804 871
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 467 827	1 410 883
Summa kortfristiga fordringar		2 467 827	1 410 883
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 467 827	1 410 883
SUMMA TILLGÅNGAR		18 094 507	17 215 754

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 734 300	7 734 300
Fond för yttre underhåll	Not 12	459 353	1 006 959
Summa bundet eget kapital		8 193 653	8 741 259
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-125 747	-57 524
Årets resultat		-2 068 382	-615 829
Summa fritt eget kapital		-2 194 129	-673 353
SUMMA EGET KAPITAL		5 999 524	8 067 906
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 834 331	8 879 331
Summa långfristiga skulder		11 834 331	8 879 331
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	30 000	0
Leverantörsskulder		72 897	136 044
Övriga skulder		0	19 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	157 755	112 563
Summa kortfristiga skulder		260 652	268 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 094 507	17 215 754

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	944 232	944 232
Hyror bostäder	342 024	337 586
Hyror lokaler	3 600	3 600
Hyror förråd	4 800	4 800
Kabel-TV intäkter	4 080	4 080
Öresutjämning	-13	-14
	1 298 723	1 294 284

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	1 505	0
	1 505	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	120 328	118 677
	Fastighetskötsel beställning	5 501	0
	Fastighetskötsel gård beställning	0	11 170
	Snöröjning/sandning	10 717	6 456
	Sotning	0	1 875
	Hissbesiktning	3 334	2 961
	Gemensamma utrymmen	11 848	1 881
	Sophantering	0	1 905
	Gård	3 725	10 692
	Serviceavtal	2 961	2 829
	Förbrukningsmateriel	2 354	12 264
	Brandskydd	2 075	369
		162 843	171 079
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	5 038
	Tvättstuga	3 173	7 771
	Entré/trapphus	14 347	0
	Lås	14 242	16 583
	VVS	32 364	18 537
	Värmeanläggning/undercentral	5 350	0
	Ventilation	22 574	20 954
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	36 003	0
	Hiss	1 384	8 559
	Tak	26 975	0
	Fönster	0	7 956
		156 412	85 398
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	721 325
	Entré/trapphus	2 112 800	17 250
	VVS	0	9 500
	Bredband	0	69 828
	Tak	0	26 484
	Fönster	51 125	0
		2 163 925	844 387
	Taxebundna kostnader		
	El	67 845	57 513
	Värme	225 584	215 110
	Vatten	53 657	53 611
	Sophämtning/renhållning	35 481	20 553
	Grovsopor	7 468	22 967
		390 035	369 754
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 266	17 823
	Kabel-TV	0	18 544
	Bredband	18 761	0
		37 027	36 367
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 751	30 245
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 940 993	1 537 230

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	919
	Juridiska åtgärder	0	6 625
	Revisionsarvode extern revisor	10 175	9 912
	Föreningskostnader	7 017	1 579
	Fritids- och trivselkostnader	2 494	8 786
	Förvaltningsarvode	51 905	50 024
	Administration	6 075	4 630
	Konsultarvode	27 625	476
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 430	4 350
		109 720	87 301
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	34 500
	Sociala kostnader	12 087	9 560
		57 087	44 060
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	64 061	64 061
	Förbättringar	109 128	109 128
	Inventarier	5 002	5 895
		178 191	179 084
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-2 105 478	-1 932 289
	Årets avskrivningar enligt plan	-173 189	-173 189
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 278 667	-2 105 478
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 626 680	15 799 869
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 728 000	2 728 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 400 000	17 400 000
	Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000
		29 800 000	29 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 800 000	29 800 000
		29 800 000	29 800 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	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	2018-12-31	2017-12-31
	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	-60 331	-54 436
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 002	-5 895
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-65 333	-60 331
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	5 002
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	730	730
	Skattefordran	896	1 402
	Klientmedel hos SBC	2 466 201	1 408 751
		2 467 827	1 410 883
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 006 959	868 104
	Reservering enligt stadgar	296 781	296 781
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-844 387	-157 926
	Vid årets slut	459 353	1 006 959

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,083 %	4 210 000	1 225 000	Rörligt
Swedbank	0,787 %	7 654 331	7 654 331	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		11 864 331	8 879 331	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 000	0	
		11 834 331	8 879 331	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 714 331 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	45 000	0
Sociala avgifter	12 087	0
Ränta	5 902	4 624
Avgifter och hyror	94 766	107 939
	157 755	112 563

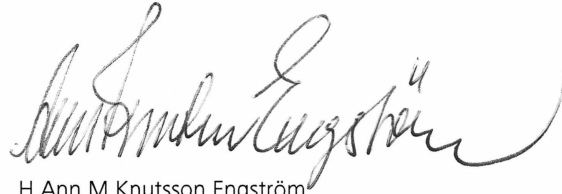
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

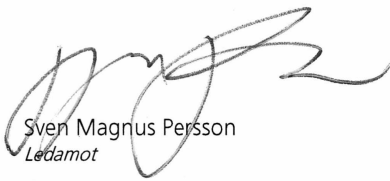
LIMHAMN den 18/3 2019



Ulf Stefan Ekelund
Ledamot



H Ann M Knutsson Engström
Ledamot



Sven Magnus Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2019



Hans Ehrlinder
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hamnkarveret

Org.nr 716439-6132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnkarveret för räkenskapsåret 2018. 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 2018-12-31 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

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 2018 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.

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 2019-04-24


Hans Ehrlinder

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	944 000	944 232	944 200
Hyror bostäder	342 000	342 024	338 600
Hyror lokaler	3 000	3 600	0
Hyror förråd	4 000	4 800	8 400
Kabel-TV intäkter	4 000	4 080	4 100
Öresutjämning	0	-13	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 505	0
	1 297 000	1 300 228	1 295 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-124 000	-120 328	-126 000
Fastighetskötsel beställning	-2 000	-5 501	0
Fastighetskötsel gård beställning	-5 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-10 717	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-12 000	0	-12 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 334	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-11 848	-16 000
Sopphantering	-2 000	0	-2 000
Gård	-8 000	-3 725	-5 000
Serviceavtal	-3 000	-2 961	-10 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-2 354	-8 000
Brandskydd	0	-2 075	-2 000
	-177 000	-162 843	-197 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-70 000	0	-80 000
Tvättstuga	0	-3 173	0
Entré/trapphus	0	-14 347	0
Lås	-5 000	-14 242	0
VVS	-20 000	-32 364	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 350	0
Ventilation	0	-22 574	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-36 003	0
Hiss	-5 000	-1 384	0
Tak	0	-26 975	0
	-100 000	-156 412	-80 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-2 112 800	-300 000
Fönster	0	-51 125	-2 350 000
	0	-2 163 925	-2 650 000
Taxebundna kostnader			
El	-60 000	-67 845	-54 000
Värme	-225 000	-225 584	-221 000
Vatten	-54 000	-53 657	-55 000
Sophämtning/renhållning	-22 000	-35 481	-21 500
Grovsopor	-24 000	-7 468	-23 000
	-385 000	-390 035	-374 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-19 000	-18 266	-18 500
Kabel-TV	-20 000	0	-19 000
Bredband	0	-18 761	0
	-39 000	-37 027	-37 500

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-32 000	-30 751	-31 200
	-32 000	-30 751	-31 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-900
Juridiska åtgärder	-6 500	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-10 175	-10 100
Föreningskostnader	-2 000	-7 017	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-25 000	-2 494	-5 000
Förvaltningsarvode	-53 000	-51 905	-51 300
Administration	-4 000	-6 075	-4 000
Konsultarvode	0	-27 625	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 430	-4 400
	-107 500	-109 720	-78 700
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 000	-45 000	-45 500
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-12 087	-14 296
	-61 000	-57 087	-59 796
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-65 000	-64 061	-64 100
Förbättringar	-110 000	-109 128	-109 100
Inventarier	-6 000	-5 002	-5 000
	-181 000	-178 191	-178 200
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 082 500	-3 285 991	-3 686 896
RÖRELSERESULTAT	214 500	-1 985 763	-2 391 596
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Låneräntor	-120 000	-82 628	-180 000
	-120 000	-82 619	-180 000
RESULTAT	94 500	-2 068 382	-2 571 596