

---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Hamnpalatsen  
Org nr: 769610-5084



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hamnpalatsen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 2012-04-16.

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 har utförts under året. Även räntekostnaderna är lägre jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 104% till 127%.

I resultatet ingår avskrivningar med 993 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 243 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 289 m<sup>2</sup>, 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 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 645 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	289 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	52 079 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 079 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>
Café Tibo	130
Bjurfors	159

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,64 % 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 42 tkr och planerat underhåll för 106 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 560 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 154 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 16 383 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 546 tkr (150 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 400 tkr (110 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Byte Belysning	2010	I garage och utvändigt
OVK	2013	Bostäder
Ytbehandling	2013	Träpartier på gården mellan byggnader
Rostbehandling	2013	Plåtdörrar innergård
Ytbehandlingar/Strykning	2013-2014	Dörr- och fönsterpartier
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

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler – Byte av dörr till Bjurfors samt Café Tibo	67 tkr
Spolning	38 tkr

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	2019
Torsten Holmström	Sekreterare	2020
Ann-Christin Öhlin	Vice ordförande	2019
Peter Poulsen	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Bauhn	Suppleant	2019
Bert Larsson	Suppleant	2019

#### 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

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 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den sänktes med 10 %.

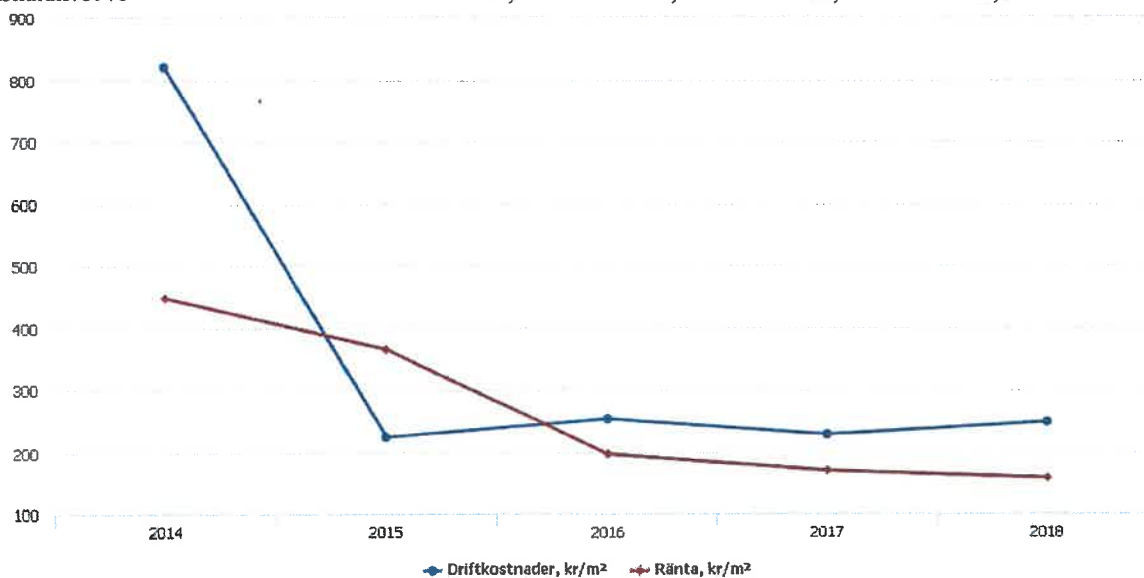
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 714 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 151	3 137	3 421	3 392	3 284
Resultat efter finansiella poster	250	412	460	-12	-620
Resultat exklusive avskrivningar	1 242	1 404	1 445	973	365
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	843	1 150	1 181	874	267
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	110	65	67	25	25
Balansomslutning	124 747	125 529	126 739	127 371	127 796
Soliditet %	67	66	65	65	64
Likviditet %	127	104	134	169	83
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	714	714	793	793	793
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	7	5	6	6	6
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	247	227	252	223	820
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	157	169	196	364	447
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	432	361	301	262	241
Lån, kr/m <sup>2</sup> <i>God ekonomi =</i>	10 418	10 664	11 094	11 377	11 466
Skuldkvot %	12,99	13,15	12,67	13,17	13,52



**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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

*Handwritten signature*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 967 000	56 403 000	0	1 420 437	-152 569	412 304
Disposition enl. årsstämmobeslut					412 304	-412 304
Reservering underhållsfond				400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-121 133	121 133	
Årets resultat						250 313
Vid årets slut	24 967 000	56 403 000	0	1 699 304	-19 132	250 313

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	259 735
Årets resultat	250 313
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	121 133
<b>Summa</b>	<b>231 181</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 231 181

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 151 082	3 136 629
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 965	53 392
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 155 046</b>	<b>3 190 021</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 075 436	-893 171
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 940	-173 476
Personalkostnader	Not 6	-56 262	-56 823
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-992 577	-992 506
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 291 215</b>	<b>-2 115 975</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>863 831</b>	<b>1 074 045</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 960	3 495
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-616 479	-665 236
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-613 519</b>	<b>-661 741</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>250 313</b>	<b>412 304</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>250 313</b>	<b>412 304</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	123 015 400	123 991 991
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	61 840	77 826
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>123 077 240</b>	<b>124 069 817</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>123 077 240</b>	<b>124 069 817</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 596
Övriga fordringar	Not 12	38 328	19 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	86 852	65 657
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>125 180</b>	<b>89 763</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 544 442	1 369 704
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 544 442</b>	<b>1 369 704</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 654 067</b>	<b>1 459 467</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>124 746 862</b>	<b>125 529 284</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	81 370 000	81 370 000	
Fond för yttre underhåll	1 699 303	1 420 437	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>83 069 303</b>	<b>82 790 437</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-19 132	-152 569	
Årets resultat	250 313	412 304	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>231 181</b>	<b>259 735</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>83 300 484</b>	<b>83 050 172</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	40 127 725	41 080 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 127 725</b>	<b>41 080 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	855 340	865 160
Leverantörsskulder		145 532	107 561
Skatteskulder		48 099	20 682
Övriga skulder	Not 16	23 765	4 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	245 917	401 134
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 318 653</b>	<b>1 399 012</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>124 746 862</b>	<b>125 529 284</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras 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
Dräneringspump	Linjär	5
Kylanläggning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 601 540	2 601 506
Hyror, bostäder	0	1 500
Hyror, lokaler	303 824	300 701
Hyror, garage	198 000	202 200
Hyror, p-platser	4 800	1 600
Hyror, övriga	0	1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 800	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	26 294	19 942
Debiterad fastighetskatt-	21 424	9 379
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 151 082</b>	<b>3 136 629</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	4 985	2 688
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	34
Övriga rörelseintäkter	-1 014	50 670
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>3 965</b>	<b>53 392</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-105 578	-19 032
Reparationer	-42 331	-74 830
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-82 933	-82 075
Tomträttsavgäld	-1 350	0
Arrendeavgifter	-2 661	-5 321
Försäkringspremier	-38 821	-36 992
Kabel- och digital-TV	-63 078	-22 419
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-714
Serviceavtal	-3 870	-11 365
Obligatoriska besiktningar	-51 617	-46 668
Snö- och halkbekämpning	-15 642	-8 548
Förbrukningsinventarier	-5 036	-14 531
Vatten	-130 307	-122 037
Fastighetsel	-58 680	-54 507
Uppvärmning	-357 874	-309 809
Sophantering och återvinning	-58 454	-37 842
Förvaltningsarvode drift	-57 205	-46 483
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 075 436</b>	<b>-893 171</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-79 173	-77 261
Resekostnader	0	-27
Arvode, yrkesrevisor	-7 083	-5 851
Övriga förvaltningskostnader	-7 792	-7 582
Kreditupplysningar	-197	-296
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 908	-3 538
Kontorsmateriel	-4 777	-3 124
Telefon och porto	-6 846	-6 553
Konsultarvoden	-42 635	-54 352
Bankkostnader	-3 750	-976
Övriga externa kostnader	-11 780	-13 918
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-166 940</b>	<b>-173 476</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-46 865	-47 488
Sociala kostnader	-9 397	-9 335
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-56 262</b>	<b>-56 823</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-976 591	-976 522
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 730	-7 730
Avskrivning Installationer	-8 256	-8 254
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-992 577</b>	<b>-992 506</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 960	3 489
Övriga ränteintäkter	0	6
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 960</b>	<b>3 495</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-615 919	-665 195
Övriga räntekostnader	-560	-42
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-616 479</b>	<b>-665 236</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	110 517 550	110 517 550
Mark	18 592 000	18 592 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>129 109 550</b>	<b>129 109 550</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-5 117 559	-4 141 037
	<b>- 5 117 559</b>	<b>- 4 141 037</b>

**Årets avskrivningar**

## Årets avskrivning byggnader

	-976 591	-976 522
	<b>- 976 591</b>	<b>- 976 522</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>- 6 094 150</b>	<b>- 5 117 559</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	104 423 400	105 399 991
Mark	18 592 000	18 592 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	49 000 000	49 000 000
Lokaler	3 079 000	3 079 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>52 079 000</b>	<b>52 079 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>41 750 000</i>	<i>41 750 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 329 000</i>	<i>10 329 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	41 272	41 272
Inventarier och verktyg	77 300	77 300
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>118 572</b>	<b>118 572</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-33 016	-24 762
Inventarier och verktyg	-7 730	0
	<b>- 40 746</b>	<b>- 24 762</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-8 256	-8 254
Inventarier och verktyg	-7 730	-7 730
	<b>- 15 986</b>	<b>- 15 984</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-41 272	-33 016
Inventarier och verktyg	-15 460	-7 730
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 46 732</b>	<b>- 40 746</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>61 840</b>	<b>77 826</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	0	8 256
Inventarier och verktyg	61 840	69 570

**Not 12 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	19 510	17 754
Momsfordringar	18 818	1 756
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>38 328</b>	<b>19 510</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 493	38 821
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 817	5 538
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 542	21 298
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>86 852</b>	<b>65 657</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	812 885	809 925
Transaktionskonto	731 557	559 778
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 544 442</b>	<b>1 369 704</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	40 983 065	41 945 260
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-855 340	-865 160
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>40 127 725</b>	<b>41 080 100</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,32%	2018-03-27	5 487 500,00	-5 487 500,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,32%	2019-05-24	9 625 000,00	0,00	0,00	9 625 000,00
SBAB	0,75%	2019-06-27	8 417 760,00	0,00	512 195,00	7 905 565,00
SBAB	1,13%	2020-01-21	9 225 000,00	0,00	150 000,00	9 075 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2021-03-30	0,00	5 487 500,00	150 000,00	5 337 500,00
SBAB	1,52%	2022-09-16	9 190 000,00	0,00	150 000,00	9 040 000,00
<b>Summa</b>			<b>41 945 260,00</b>	<b>0,00</b>	<b>962 195,00</b>	<b>40 983 065,00</b>

\*Senast kända räntesatser \*

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 855 340 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering 2 – 5 år är ca 855 340 kr årligen.

**Not 16 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för moms	0	4 286
Skuld sociala avgifter och skatter	23 455	0
Avräkning hyror och avgifter	310	190
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>23 765</b>	<b>4 476</b>



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	9 335
Upplupna räntekostnader	53 363	52 345
Upplupna driftskostnader	9 496	0
Upplupna elkostnader	4 898	4 913
Upplupna värmekostnader	48 820	44 308
Upplupna kostnader för renhållning	0	793
Upplupna revisionsarvoden	6 467	5 851
Upplupna styrelsearvoden	0	47 488
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 221
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	122 873	228 879
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>245 917</b>	<b>401 134</b>

**Not Ställda säkerheter**

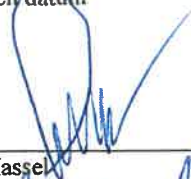
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	48 190 000	48 190 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Lomma 20190415  
Ort och datum



---

Jan Hassel



---

Torsten Holmström



---

Ann-Christin Ohlin



---

Peter Poulsen

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2019-04-25



---

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 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 *Revisorans 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.

#### Revisorans ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 25 april 2019



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 fastighets- 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 skuldyngd 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 planenliga 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](http://www.riksbyggen.se)

