



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

**BRF  
HAMNVAKTEN  
I LOMMA**





## BRF Hamnvakten

Välkommen till Föreningsstämma 2022 i bostadsrättsföreningen Hamnvakten.

**TID:** Torsdagen den 12 maj kl 18.30. **OBS föranmälan senast 4 maj.**  
**PLATS:** Café Kajgatan 34

### DAGORDNING

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- § 3 Val av ordförande på stämman
- § 4 Anmälan av ordförandes val av sekreterare
- § 5 Fastställande av dagordning
- § 6 Val av 2 personer att jämte ordförande justera protokollet, tillika rösträknare
- § 7 Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisionsberättelsen
- § 10 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- § 11 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- § 12 Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- § 13 Beslut om arvoden åt styrelsen
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 15 Val av revisor och suppleant
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 18 i stadgarna
- § 18 Övrigt
- § 19 Stämmans avslutande



**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Hamnvakten**

769622-7169

Räkenskapsåret

2021



Styrelsen för Brf Hamnvakten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.  
Föreningens 11:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen förvärvade den 27 januari 2012 fastigheten Lomma 25:119 och 25:120 i Lomma kommun. Lagfart erhöles den 30 april 2012. Fastighetens adress är Pricktorget 3 och Pricktorget 7 i Lomma.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i tre våningar med totalt 43 bostadsrättslägenheter samt 4 lokaler. Lokalerna disponeras av externa, ej medlemmar i föreningen, hyresgäster.

Föreningens lägenheter fördelas sig enligt följande:

| <u>R o k</u>           | <u>Antal</u>         | <u>Yta m<sup>2</sup></u> |
|------------------------|----------------------|--------------------------|
| 1                      | 1                    | 42                       |
| 2                      | 19                   | 1.127                    |
| 3                      | 13                   | 1.137                    |
| 4                      | 10                   | 1.078                    |
| Garageplatser          | 32                   |                          |
| Parkeringsplatser      | 11                   |                          |
| Gästparkering          | 6                    |                          |
| Total lägenhetsyta     | 3.384 m <sup>2</sup> |                          |
| Lägenheternas medelyta | 79 m <sup>2</sup>    |                          |

Föreningens lokaler:

| <u>Hyresgäst</u> | <u>Lokaltyp</u> | <u>Yta m<sup>2</sup></u> |
|------------------|-----------------|--------------------------|
| VårgårdaHus      | butik           | 60                       |
| Hettinger        | butik           | 41                       |
| Moogio           | butik           | 96                       |
| Vibrogym         | gym             | 83                       |
| Total lokalyta   |                 | 280 m <sup>2</sup>       |

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2021 och närvarande var 15 röstberättigade medlemmar.  
12 röstberättigade medlemmar poströstade.

**Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen:**

|                        |  |
|------------------------|--|
| Ann-Christin Andersson | Ledamot, Ordförande, ekonomi, trädgård                     |
| Ylva Hedlund           | Ledamot, Sekreterare, kassör, nyckelansvarig, postfack     |
| Bo Hedberg             | Ledamot, Fastighet, teknik, miljö                          |
| Jan- Olof Eiman        | Ledamot, Underleverantörer                                 |
| Göran Thalén           | Suppleant, Hemsida, lokaler, garage- och parkeringsplatser |
| Per Dalin              | Suppleant  |

Vid föreningsstämman avgick Stig Svensson.

Styrelsen har under året 2021 haft 9 protokollförda styrelsemöten varav 1 konstituerande direkt efter årsmötet.

**Föreningens firmatecknare**, två i förening har varit Ann-Christin Andersson och Ylva Hedlund.

**Revisorer**, har varit BoRevision AB.

**Valberedning**

Laurence Delacour och Christina Larsson.

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Städning av garage och förrådsgångar.
- Sopkärlstvätt.
- Jordförbättring i rabatter och inköp av nya växter. Sker fortlöpande.
- Utbyte av gamla lysrör mot LED. Sker löpande vartefter lysrören går sönder.
- In- och utvändig fönstertvätt i trapphusen, samt tvätt av glastak ovanför ytterdörrar.
- OVK och filterbyte i lokalerna, rensning av ventilationsrör.
- Byte av filter i fläktrummen.
- Service av värmepumpen. Shunt till värmepumpen bytt.
- Plåt vid garagedfart monterad.
- HSB har rengjort och oljat utsatta överliggare på planken.
- Byte av magnetlås till dörrstängaren till soprummet vid Pricktorget 3.
- Bygge av cykelförråd.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen under 2021 i samband med uppföljning och uppdatering av Underhållsplanen. Översyn har även gjorts tillsammans med JM genom 10-års besiktningen.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 566 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget behov av att höja årsavgifterna varvid styrelsen beslutade att inte höja dem.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 350 000 kr. Under året har föreningen amorterat 600 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.



Parkering och garage är till fullo uthyrda och ger en god inkomst utöver affärslokalerna.

Budgeten för 2022 är upprättad.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen har (valt att/avser att) anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

### **Nya väsentliga avtal och tagna beslut**

VårgårdaHus, Hettinger, Moogio och Vibrogym har förlängt sina kontrakt som löper på 1 år med 9 månaders uppsägningstid. Påslag för fastighetsskatten för lokalerna kommer skippas. Indexhöjning varje år på hyran ska kvarstå.

Ett lån hos Nordea på 4.6 milj omskrivet från 1 % till 0.7% ränta på 4 år.

Nytt avtal tecknat med KTC.

Avtalet med HSB gällande energiförvaltning är uppsagt.

Beslutats att måla betongtaken i loftgångarna vita.

### **Inköp gjorda under året**

Smärre inköp av förbrukningsmaterial såsom diverse kontorsmateriel, LED-lampor och sittgrupp till gården. Nya lampkupor, att ha i lager för framtida behov, till vår belysning i loftgångarna.

### **Planerad verksamhet för kommande år 2022**

Fortsatt se över ekonomisk- och teknisk förvaltning.

Uppföljning av budget.

Uppföljning av Underhållsplan.

Underhåll inlagt i planen för 2022 avser bl.a fogarna i loftgångar, målning av tak loftgångar, avloppspumpar, byte varmvattenmätare, ev målning av vissa ytterdörrar, rensning av avlopp, pumpar i värmecentralen, rensning av frånluftsfläktar och översyn av styrsystemet. Beräknade underhållskostnader för 2022 landar på ca 450.000 kr.

Garagestädning och sopkärlstvätt.

Filterbyte i samtliga lägenheter.

Fortsatt utbyte av lysrör till LED.

Laddstolpar för elbil. Styrelsen börjar undersöka olika lösningar.

### **Medlemsinformation**

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 61 (61 förra året) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>    | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                 | 2 695       | 2 697       | 2 734       | 2 768       | 2 707       |
| Rörelsens kostnader             | -2 663      | -2 407      | -2 572      | -2 428      | -2 491      |
| Finansiella poster, netto       | -246        | -311        | -562        | -596        | -710        |
| Årets resultat                  | -214        | -20         | -400        | -256        | -494        |
| Likvida medel & fin placeringar | 2 123       | 2 687       | 2 130       | 1 880       | 1 487       |
| Skulder till kreditinstitut     | 27 350      | 27 950      | 28 550      | 29 100      | 29 700      |
| Fond för yttre underhåll        | 1 800       | 1 353       | 859         | 274         | 290         |
| Balansomslutning                | 139 772     | 140 489     | 141 182     | 142 177     | 143 004     |
| Fastigheternas taxeringsvärde   | 58 994      | 58 994      | 58 994      | 54 347      | 54 347      |
| Soliditet %                     | 80          | 80          | 79          | 79          | 79          |
| Räntekostnad kr/kvm             | 76          | 95          | 169         | 178         | 210         |
| Låneskuld kr/kvm                | 8 082       | 8 259       | 8 437       | 8 599       | 8 777       |
| Avgift kr/kvm                   | 566         | 566         | 566         | 566         | 566         |

### Förändring av eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 62 300 000           | 51 600 000            | 1 352 711                   | -3 185 328             | -20 269           | <b>112 047 114</b> |
| Uttag från yttre fond                      |                      |                       | -31 936                     | 31 936                 |                   | <b>0</b>           |
| Avsättning år 2021 yttre<br>fond           |                      |                       | 479 000                     | -479 000               |                   | <b>0</b>           |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       |                             | -20 269                | 20 269            | <b>0</b>           |
| Årets resultat                             |                      |                       |                             |                        | -214 166          | <b>-214 166</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>62 300 000</b>    | <b>51 600 000</b>     | <b>1 799 775</b>            | <b>-3 652 661</b>      | <b>-214 166</b>   | <b>111 832 948</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 652 662        |
| årets förlust    | -214 166          |
|                  | <b>-3 866 828</b> |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| behandlas så att       |                   |
| i ny räkning överföres | -3 866 828        |
|                        | <b>-3 866 828</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 2 695 182                         | 2 697 264                         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>          |            | <b>2 695 182</b>                  | <b>2 697 264</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader   | 3          | -1 167 772                        | -922 356                          |
| Övriga externa kostnader                                      | 4          | -150 397                          | -149 273                          |
| Personalkostnader   | 5          | -85 902                           | -86 519                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |            | -1 258 964                        | -1 248 437                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |            | <b>-2 663 035</b>                 | <b>-2 406 585</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>32 147</b>                     | <b>290 679</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |            | 9 196                             | 9 275                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |            | -255 509                          | -320 223                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |            | <b>-246 313</b>                   | <b>-310 948</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-214 166</b>                   | <b>-20 269</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 6          | 136 694 238        | 137 737 222        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>136 694 238</b> | <b>137 737 222</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>136 694 238</b> | <b>137 737 222</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                |            | 3 055              | 6 870              |
| Övriga fordringar                             |            | 1 923 236          | 1 586 814          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 7          | 51 495             | 58 352             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>1 977 786</b>   | <b>1 652 036</b>   |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>               |            |                    |                    |
| Övriga kortfristiga placeringar               |            | 1 100 000          | 1 100 000          |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |            | <b>1 100 000</b>   | <b>1 100 000</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>3 077 786</b>   | <b>2 752 036</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>139 772 024</b> | <b>140 489 258</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 113 900 000        | 113 900 000        |
| Yttre fond                                   |            | 1 799 776          | 1 352 712          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>115 699 776</b> | <b>115 252 712</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -3 652 662         | -3 185 329         |
| Årets resultat                               |            | -214 166           | -20 269            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-3 866 828</b>  | <b>-3 205 598</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>111 832 948</b> | <b>112 047 114</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8, 9, 10   | 26 750 000         | 22 825 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>26 750 000</b>  | <b>22 825 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8, 9, 10   | 600 000            | 5 125 000          |
| Leverantörsskulder                           |            | 107 892            | 20 702             |
| Skatteskulder                                |            | 79 880             | 79 880             |
| Övriga skulder                               |            | 21 932             | 14 608             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 379 372            | 376 954            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 189 076</b>   | <b>5 617 144</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>139 772 024</b> | <b>140 489 258</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -214 166                  | -20 269                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 1 258 964                 | 1 248 437                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>1 044 798</b>          | <b>1 228 168</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar  |     | 0                         | -5 748                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | 8 156                     | 838                       |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | 0                         | -77 530                   |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 96 932                    | -14 164 310               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>1 149 886</b>          | <b>-13 018 582</b>        |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -215 980                  | 0                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-215 980</b>           | <b>0</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Förändring lån  |     | -600 000                  | 13 575 000                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-600 000</b>           | <b>13 575 000</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>333 906</b>            | <b>556 418</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 2 686 814                 | 2 130 396                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>3 020 720</b>          | <b>2 686 814</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

#### Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

#### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2021.

## Not 2 Nettoomsättning

|  | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| Hysesintäkter garage och p-platser, momsreg    | 8 853            | 7 200            |
| Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg | 262 153          | 257 200          |
| Årsavgifter bostäder                           | 1 916 664        | 1 916 664        |
| Hysesintäkter lokaler, momsreg                 | 336 472          | 355 002          |
| Övriga intäkter                                | 171 040          | 161 198          |
|  | <b>2 695 182</b> | <b>2 697 264</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|  | 2021             | 2020           |
|--|------------------|----------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård        | 312 090          | 116 558        |
| Löpande underhåll                      | 124 498          | 108 117        |
| Elavgifter för drivkraft och belysning | 151 467          | 137 070        |
| Uppvärmning, fjärrvärme                | 158 700          | 134 887        |
| Vatten                                 | 152 456          | 144 575        |
| Sophämtning                            | 40 284           | 44 267         |
| Fastighetsskatt                        | 39 940           | 39 940         |
| Periodiskt underhåll                   | 31 936           | 49 669         |
| Fastighetsförsäkringar                 | 156 401          | 147 274        |
|  | <b>1 167 772</b> | <b>922 357</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                            | 2021           | 2020           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningskostnader      | 73 123         | 69 228         |
| Revisionskostnader externa | 12 854         | 12 917         |
| Övriga kostnader           | 64 421         | 67 127         |
|                            | <b>150 398</b> | <b>149 272</b> |

## Not 5 Anställda och personalkostnader

|  | 2021          | 2020          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader<br/>inklusive pensionskostnader</b> |               |               |
| Styrelsearvode   | 71 400        | 70 950        |
| Sociala kostnader  | 14 502        | 15 569        |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och<br/>pensionskostnader</b>       | <b>85 902</b> | <b>86 519</b> |



### Not 6 Byggnader och mark

|   | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 123 719 000        | 123 719 000        |
| Inköp   | 215 980            |                    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>123 934 980</b> | <b>123 719 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -8 862 778         | -7 614 341         |
| Årets avskrivningar                             | -1 258 964         | -1 248 437         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 121 742</b> | <b>-8 862 778</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>113 813 238</b> | <b>114 856 222</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 47 484 000         | 47 484 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 11 510 000         | 11 510 000         |
|   | <b>58 994 000</b>  | <b>58 994 000</b>  |
| Bokfört värde byggnader                         | 113 813 238        | 114 856 222        |
| Bokfört värde mark                              | 22 881 000         | 22 881 000         |
|   | <b>136 694 238</b> | <b>137 737 222</b> |

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald kostnader | 51 495        | 54 848        |
| Upplupna intäkter     | 0             | 3 504         |
|                       | <b>51 495</b> | <b>58 352</b> |

### Not 8 Ställda säkerheter

|                      | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 32 700 000        | 32 700 000        |
|                      | <b>32 700 000</b> | <b>32 700 000</b> |

### Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

600 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 600 000 kr. Beräknad skuld om fem år 24 350 000 kr.

|   | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.   | 600 000           | 5 125 000         |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år. | 26 750 000        | 22 825 000        |
|   | <b>27 350 000</b> | <b>27 950 000</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare     | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2021-12-31 | Lånebelopp<br>2020-12-31 |
|----------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek | 0,70           | 2025-01-22                | 4 525 000                | 4 625 000                |
| Nordea Hypotek | 1,65           | 2023-02-15                | 4 525 000                | 4 625 000                |
| SEB Bolån      | 0,95           | 2027-02-28                | 9 000 000                | 9 200 000                |
| SEB Bolån      | 0,62           | 2024-02-28                | 9 300 000                | 9 500 000                |
|                |                |                           | <b>27 350 000</b>        | <b>27 950 000</b>        |

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                     | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | 198 551        | 222 710        |
| Upplupna räntekostnader             | 11 831         | 11 707         |
| Upplupna kostnader                  | 168 990        | 142 536        |
|                                     | <b>379 372</b> | <b>376 953</b> |

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Lomma

Ann-Christin Andersson  
Ordförande  
2022-04-19

Bo Hedberg

Ylva Hedlund

Jan-Olof Eiman

Min revisionsberättelse har lämnats enligt dag som framgår av min underskrift  
2022-04-19

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnvakten för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hamnvakten för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

---

### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vid namn vald av stämman

---

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

---

Lomma

Digitalt signerad av  
2022-04-19

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Extern revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.



Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.