

Årsredovisning
för
Brf Hamnvakten

769622-7169

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Hamnvakten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.
föreningens 10: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).

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 fördelar sig enligt följande:

<u>R o k</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m²</u>
1	1	42
2	19	1.127
3	13	1.137
4	10	1.078
Garageplatser	32	
Parkeringsplatser	11	
Gästparkering	7	
Total lägenhetsyta	3.384 m ²	
Lägenheternas medelyta	79 m ²	

Föreningens lokaler:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta m²</u>
VårgårdaHus	butik	60
Hettinger	butik	41
Moogio	butik	96
Vibrogym	gym	83
Total lokalyta		280 m ² .

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2020 och närvarande var 15 röstberättigade medlemmar.
15 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
Stig Svensson	Ledamot, Underleverantörer
Bo Hedberg	Ledamot, Miljö, energi
Göran Thalén	Suppleant, Hemsida, lokaler, garage- och parkeringsplatser

Vid föreningsstämman avgick Per Dalin.

Styrelsen har under året 2020 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 har varit 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.
- Utbyte av brandsläckare i garage.
- Målning av källargolv i trapphus, målning av dörr till soprummet.
- Utbyte av saftblandare till garageport.
- Borttag av sandlåda på gården.
- Elavtalet med Krafringen vilket tidigare ändrats till 'Effektabonnemang', samt fortsatt utbyte till LED, har gett en reducerad elkostnad med 56 115 kr jämfört med samma period förra året.
- Styrelsen har tagit in offerter för inhägnad av cykelparkeringen vid soprummet. En klar majoritet av medlemmarna röstade för inhägnad.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen under 2020 i samband med uppföljning och uppdatering av Underhållsplanen. Översyn har även gjorts tillsammans med JM inför kommande 10-års besiktning samt kvarstående arbeten från 5-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 27 950 000 kr. Under året har föreningen amorterat 600.000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 år.

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

Budgeten för 2021 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, och Moogio har förlängt sina kontrakt som löper på 1 år med 9 månaders uppsägningstid. EKIPP sade upp sitt kontrakt 1 september. Nytt kontrakt tecknat 1 november med Vibrogym. Kontraktet löper på 1 år med 6 månaders uppsägningstid. Påslag för fastighetsskatten för lokalerna kommer skippas. Indexhöjning varje år på hyran ska kvarstå.

Att från och med 1:a januari 2021 ta betalt 300 kr för MC-plats i garaget.

2 st SEB lån omlagda till en ränta av 0,95% (tidigare 1,39%) på 7 år (9 200 000) och 0,62% (tidigare 3,16%) på det 4 åriga lånet (9 500 000).

Inköp gjorda under året

Smärre inköp av förbrukningsmaterial såsom diverse kontorsmateriel, LED-lampor, spårare till 'tag', nya låscylindrar till grindar och takstegar.

Planerad verksamhet för kommande år 2021

Fortsatt se över ekonomisk- och teknisk förvaltning.

Uppföljning av budget.

Uppföljning av Underhållsplan.

Uppföljning av kvarstående garantiarbete av JM.

Garagestädning och sopkärlstvätt.

Filterbyte i samtliga lägenheter.

Fortsatt utbyte av lysrör till LED.

Inhägnad av cykelparkeringen vid soprummet.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 62 (60 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 697	2 734	2 768	2 707	2 647
Rörelsens kostnader	-2 407	-2 572	-2 428	-2 491	-2 161
Finansiella poster, netto	-311	-562	-596	-710	-724
Årets resultat	-20	-400	-256	-494	-238
Likvida medel & fin placeringar	2 687	2 130	1 880	1 487	1 246
Skulder till kreditinstitut	27 950	28 550	29 100	29 700	30 300
Fond för yttre underhåll	1 353	859	274	290	266
Balansomslutning	140 489	141 182	142 177	143 004	144 005
Fastigheternas taxeringsvärde	58 994	58 994	54 347	54 347	54 347
Soliditet %	80	79	79	79	78
Räntekostnad kr/kvm	95	169	178	210	215
Låneskuld kr/kvm	8 259	8 437	8 599	8 777	8 954
Avgift kr/kvm	566	566	566	566	566

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 300 000	51 600 000	859 380	-2 292 362	-399 635	112 067 383
Uttag från yttre fond			-49 669	49 669		0
Avsättning år 2020 yttre fond			543 000	-543 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-399 635	399 635	0
Årets resultat					-20 269	-20 269
Belopp vid årets utgång	62 300 000	51 600 000	1 352 711	-3 185 328	-20 269	112 047 114

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 185 329
årets förlust	-20 269
	-3 205 598

behandlas så att i ny räkning överföres	-3 205 598
	-3 205 598

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 697 264	2 734 168
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 697 264	2 734 168
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-922 356	-1 008 526
Övriga externa kostnader	4	-149 273	-227 461
Personalkostnader	5	-86 519	-87 788
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 248 437	-1 248 437
Summa rörelsekostnader		-2 406 585	-2 572 212
Rörelseresultat		290 679	161 956
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 275	9 383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 223	-570 974
Summa finansiella poster		-310 948	-561 591
Årets resultat		-20 269	-399 635

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	137 737 222	138 985 659
Summa materiella anläggningstillgångar		137 737 222	138 985 659
Summa anläggningstillgångar		137 737 222	138 985 659
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 870	1 122
Övriga fordringar		1 586 814	1 030 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	58 352	64 938
Summa kortfristiga fordringar		1 652 036	1 096 456
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 100 000	1 100 000
Summa kortfristiga placeringar		1 100 000	1 100 000
Summa omsättningstillgångar		2 752 036	2 196 456
SUMMA TILLGÅNGAR		140 489 258	141 182 115

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 900 000	113 900 000
Yttre fond		1 352 712	859 381
Summa bundet eget kapital		115 252 712	114 759 381
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 185 329	-2 292 363
Årets resultat		-20 269	-399 635
Summa fritt eget kapital		-3 205 598	-2 691 998
Summa eget kapital		112 047 114	112 067 383
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	22 825 000	9 250 000
Summa långfristiga skulder		22 825 000	9 250 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	5 125 000	19 300 000
Leverantörsskulder		20 702	98 232
Skatteskulder		79 880	73 410
Övriga skulder		14 608	23 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	376 954	369 772
Summa kortfristiga skulder		5 617 144	19 864 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 489 258	141 182 115

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-20 269	-399 635
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 248 437	1 248 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 228 168	848 802
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 748	1 137
Förändring av kortfristiga fordringar		838	-4 012
Förändring av leverantörsskulder		-77 530	-8 610
Förändring av kortfristiga skulder		-14 164 310	10 062 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-13 018 582	10 900 312
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		13 575 000	-10 650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13 575 000	-10 650 000
Årets kassaflöde		556 418	250 312
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 130 396	1 880 084
Likvida medel vid årets slut		2 686 814	2 130 396

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.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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 2020.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter garage och p-platser, momsreg	7 200	7 200
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	257 200	264 600
Årsavgifter bostäder	1 916 664	1 916 664
Hysesintäkter lokaler, momsreg	355 002	348 576
Övrigt	161 198	197 127
	2 697 264	2 734 167

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	116 558	204 756
Löpande underhåll	108 117	113 843
Elavg för drivkraft och belysning	137 070	156 816
Fjärrvärme	134 887	140 250
Vatten	144 575	139 464
Sophämtning	44 267	40 402

Fastighetsskatt	39 940	39 940
Periodiskt underhåll	49 669	26 606
Fastighetsförsäkringar	147 274	146 450
	922 357	1 008 527

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningskostnader	69 228	73 239
Revisionskostnader externa	12 917	12 708
Övriga kostnader	67 127	141 514
	149 272	227 461

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	70 950	69 750
Sociala kostnader	15 569	18 038
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	86 519	87 788

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 719 000	123 719 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 719 000	123 719 000
Ingående avskrivningar	-7 614 341	-6 365 904
Årets avskrivningar	-1 248 437	-1 248 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 862 778	-7 614 341
Utgående redovisat värde	114 856 222	116 104 659
Taxeringsvärden byggnader	47 484 000	47 484 000
Taxeringsvärden mark	11 510 000	11 510 000
	58 994 000	58 994 000
Bokfört värde byggnader	114 856 222	116 104 659
Bokfört värde mark	22 881 000	22 881 000
	137 737 222	138 985 659

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald kostnader	54 848	59 411
Upplupna intäkter	3 504	5 527
	58 352	64 938

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	32 700 000	32 700 000
	32 700 000	32 700 000

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

5.125.000 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

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 125 000	19 300 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	22 825 000	9 250 000
	27 950 000	28 550 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	1	2021-02-10	4 625 000	4 725 000
Nordea Hypotek	1,65	2023-02-15	4 625 000	4 725 000
SEB Bolån	0,95	2027-02-28	9 200 000	9 400 000
SEB Bolån	0,62	2024-02-28	9 500 000	9 700 000
			27 950 000	28 550 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	222 710	213 880
Upplupna räntekostnader	11 707	13 907
Upplupna kostnader	142 537	141 985
	376 954	369 772

Lomma

Ann-Christin Andersson
Ordförande

Bo Hedberg

Stig Svensson

Ylva Hedlund

Min revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB