

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen
Hamnpalatsen

Org nr: 769610–5084

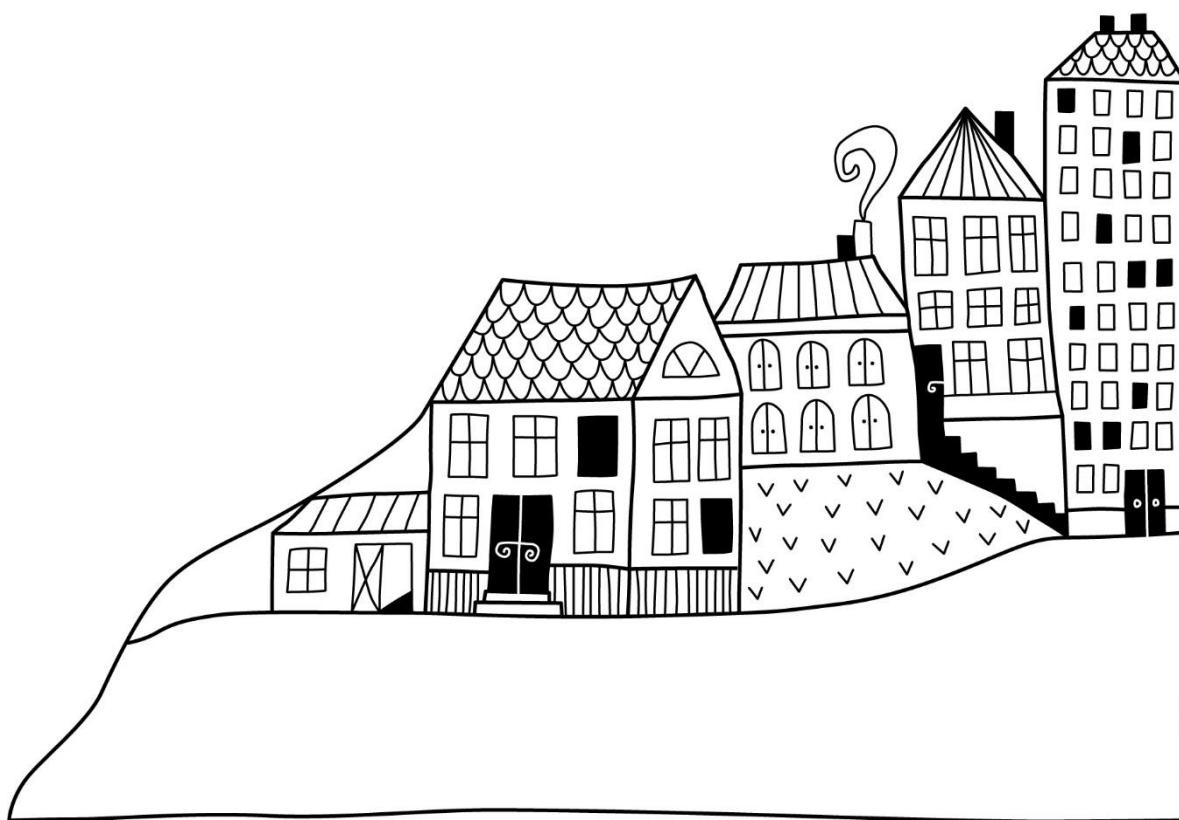


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Hamnpalatsen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med förgående år vilket beror på att man har haft underhåll som har utförts under året. Räntekostnaderna är högre med ca 248 tkr jämfört med förgående år och man har gjort en extra amortering á 1 milj under året. Föreningen står för en grön energiomställning och hållbar energiförbrukning. Alla gemensamma utrymmen har numera LED-belysning. Föreningen har även installerat 39 st laddstolpar i garaget där dessa kommer skrivas av på 10 år från 2025, när bidraget från Naturvårdsverket har utbetalats till föreningen.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 4%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 232% till 112%.

I resultatet ingår avskrivningar med 984 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 932 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
2	43

Total tomtarea 2 490 m²

Bostäder bostadsrätt 3 645 m²

Total bostadsarea 3 645 m²

Lokaler hyresrätt 289 m²

Total lokalarea 289 m²

Årets taxeringsvärde 68 137 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 68 137 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Café Tibo	130
Bjurfors	159

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 36 tkr och planerat underhåll för 163 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 800 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 203 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 800 tkr (203 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2022	Fasadmålning Villa Marina
Underhållsspolning	2022	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler – Larm på Cafét och ventilation på Bjurfors	40 044
Gemensamma utrymmen – LED belysning	63 066
Installationer – montering 4g telefon i hiss och lagerbyte	59 605

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bert Larsson	Ordförande	2026
Linda Telsing	Ledamot	2025
Lars-Göran Svensson	Ledamot	2025
Peter Poulsen	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kirsti Haaland	Suppleant	2025
Kerstin Davidsson	Suppleant	2025
Mikael Wallin	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Rijad Sadikovic, Faktor AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Hanna Wallin (Sammankallande)	Stämman
Charlotta Hadfield	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 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning med 2 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 746 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 553	3 367	3 149	3 051	3 036
Rörelsens intäkter	3 553	3 390	3 149	3 052	3 043
Resultat efter finansiella poster*	-52	207	285	360	249
Årets resultat	-52	207	285	360	249
Resultat exkl avskrivningar	932	1 191	1 269	1 345	1 233
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	132	491	769	845	823
Balansomslutning	119 186	120 942	121 922	122 268	123 024
Årets kassaflöde	-1 634	62	615	242	131
Soliditet %*	71	70	69	69	68
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	112	232	252	389	291
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	4	11	13	15	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	80	79	82	82	82
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	780	738	705	687	684
Driftkostnader kr/kvm	348	286	310	275	291
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	306	286	277	275	274
Energikostnad kr/kvm*	158	146	149	146	135
Underhållsfond kr/kvm	1 159	997	819	724	597
Reservering till underhållsfond kr/kvm	203	178	127	127	104
Sparande kr/kvm*	278	303	355	342	331
Ränta kr/kvm	297	234	123	110	118
Skuldsättning kr/kvm*	8 662	9 049	9 384	9 558	9 825
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 349	9 766	10 128	10 316	10 604
Räntekänslighet %*	12,0	13,2	14,4	15,0	15,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024 men har fortsatt god likviditet i föreningen per 2024-12-31. För att möta de ökade kostnaderna har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften från 2025-01-01. Styrelsen följer utvecklingen och likviditeten i bostadsrättsföreningen och vidtar åtgärder om det ekonomiska läget så kräver. Det låneutrymme som föreningens årliga amortering om 1,5% skapar avses användas till framtida underhåll. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 967 000	56 403 000	0	3 923 291	-888 071	206 629
Disposition enl. årsstämmobeslut					206 629	-206 629
Reservering underhållsfond				800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-162 716	162 716	
Årets resultat						-52 051
Vid årets slut	24 967 000	56 403 000	0	4 560 575	-1 318 726	-52 051

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-681 442
Årets resultat	-52 051
Årets fondreservering enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	162 716
Summa	-1 370 777

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 370 777**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 552 751	3 367 378
Övriga rörelseintäkter	Not 3	–60	22 897
Summa rörelseintäkter		3 552 691	3 390 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–1 367 163	–1 125 111
Övriga externa kostnader	Not 5	–140 335	–114 593
Personalkostnader	Not 6	–75 107	–73 233
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–984 321	–984 321
Summa rörelsekostnader		–2 566 925	–2 297 258
Rörelseresultat		985 766	1 093 017
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	130 286	34 315
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	–1 168 103	–920 703
Summa finansiella poster		–1 037 817	–886 388
Resultat efter finansiella poster		–52 051	206 629
Årets resultat		–52 051	206 629



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	117 155 854	118 132 445
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	15 458	23 188
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	836 550	0
Summa materiella anläggningstillgångar		118 007 862	118 155 633
Summa anläggningstillgångar		118 007 862	118 155 633
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	18 323	16 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	94 462	69 608
Summa kortfristiga fordringar		112 785	86 405
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 065 381	2 699 585
Summa kassa och bank		1 065 381	2 699 585
Summa omsättningstillgångar		1 178 166	2 785 990
Summa tillgångar		119 186 029	120 941 623



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 370 000	81 370 000
Fond för yttre underhåll		4 560 575	3 923 291
Summa bundet eget kapital		85 930 575	85 293 291
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 318 726	-888 071
Årets resultat		-52 051	206 629
Summa fritt eget kapital		-1 370 777	-681 442
Summa eget kapital		84 559 798	84 611 849
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 000 000	9 750 000
Övriga långfristiga skulder	Not 17	50 000	50 000
Summa långfristiga skulder		2 050 000	9 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 076 500	25 848 500
Leverantörsskulder	Not 18	82 728	81 095
Skatteskulder	Not 19	5 201	9 774
Övriga skulder	Not 20	4 166	2 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	407 636	588 101
Summa kortfristiga skulder		32 576 230	26 529 774
Summa eget kapital och skulder		119 186 029	120 941 623



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	960 940	1 093 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	984 321	984 321
	1 945 261	2 077 338
Erhållen ränta	128 626	34 315
Erlagd ränta	-1 171 222	-913 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	902 665	1 198 233
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-26 380	57 335
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-153 599	72 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten	722 686	1 328 067
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-836 550	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-836 550	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 522 000	-1 316 500
Upptagna lån	0	50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 522 000	-1 266 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 635 864	61 567
Likvida medel vid årets början	2 699 585	2 638 018
Likvida medel vid årets slut	1 063 721	2 699 585
Kassa och Bank BR	1 063 721	2 699 585

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Dräneringspump	Linjär	Avskriven
Kylanläggning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 719 764	2 590 296
Hyror, lokaler	414 344	372 028
Hyror, garage	254 780	264 530
Hyror, p-platser	4 800	4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 680	-1 680
Bränsleavgifter, bostäder	10 404	23 413
Kabel-tv-avgifter	114 660	77 220
Debiterad fastighetsskatt	31 224	32 354
Övriga ersättningar	4 465	4 421
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-4
Summa nettoomsättning	3 552 751	3 367 378

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	22 777
Övriga rörelseintäkter	-60	120
Summa övriga rörelseintäkter	-60	22 897

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-162 716	0
Reparationer	-36 454	-102 033
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-99 040	-97 341
Arrendeavgifter	-18 090	-18 090
Försäkringspremier	-47 331	-60 610
Kabel- och digital-TV	-116 578	-112 091
Serviceavtal	-53 939	-9 032
Obligatoriska besiktningar	-6 337	-10 311
Snö- och halkbekämpning	-9 434	-7 661
Förbrukningsinventarier	-4 366	-4 769
Fordons- och maskinkostnader	-300	0
Vatten	-196 006	-156 404
Fastighetsel	-66 809	-75 996
Uppvärmning	-358 979	-341 577
Sophantering och återvinning	-85 189	-63 185
Förvaltningsarvode drift	-105 594	-66 010
Summa driftskostnader	-1 367 163	-1 125 111



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-85 925	-83 554
IT-kostnader	-5 578	-346
Arvode, yrkesrevisorer	-12 000	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-4 297	-5 478
Kreditupplysningar	-79	-346
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 584	-5 733
Representation	-1 153	-2 114
Kontorsmateriel	-3 621	-3 204
Bankkostnader	-2 769	-2 568
Övriga externa kostnader	-20 329	0
Summa övriga externa kostnader	-140 335	-114 593

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Sammanträdesarvoden	-57 150	-55 725
Sociala kostnader	-17 957	-17 508
Summa personalkostnader	-75 107	-73 233

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-976 591	-976 591
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 730	-7 730
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-984 321	-984 321

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 384
Ränteintäkter från likviditetsplacering	129 908	32 588
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	25
Övriga ränteintäkter	378	317
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	130 286	34 315

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 167 863	-920 703
Övriga räntekostnader	-240	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 168 103	-920 703

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	110 517 550	110 517 550
Mark	18 592 000	18 592 000
	129 109 550	129 109 550
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	129 109 550	129 109 550

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 977 105	-10 000 514
	-10 977 105	-10 000 514

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-11 953 696	-10 977 105
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

117 155 854	118 132 445
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	98 563 854	99 540 445
Mark	18 592 000	18 592 000

Taxeringsvärden

Bostäder	64 600 000	64 600 000
Lokaler	3 537 000	3 537 000

Totalt taxeringsvärde

68 137 000	68 137 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>55 121 000</i>	<i>55 121 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>13 016 000</i>	<i>13 016 000</i>
-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	77 300	77 300
Installationer	41 272	41 272
	118 572	118 572
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	118 572	118 572
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-54 110	-46 380
Installationer	-41 274	-41 274
	-95 384	-87 654
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 730	-7 730
Installationer	0	0
	-7 730	-7 730
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-61 480	-54 110
Installationer	-41 274	-41 274
	-102 754	-95 384
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-102 754	-95 384
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 460	23 190
Varav		
Inventarier och verktyg	15 460	23 190

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott (Ny installation av laddplatser. Börjar skrivas from 2025 då bidraget har ej ännu erhållits.	836 550	0
Vid årets slut	836 550	0

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 028	16 797
Momsfordringar	1 295	0
Summa övriga fordringar	18 323	16 797

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 594	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 518	21 801
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	29 123
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 350	18 684
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 462	69 608

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto	50 830	0
Bankmedel	781 703	1 761 551
Transaktionskonto	232 848	938 034
Summa kassa och bank	1 065 381	2 699 585

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	34 076 500	35 598 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-522 000	-522 000
Nästa Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder	-31 554 500	-25 326 500
Långfristig skuld vid årets slut	2 000 000	9 750 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,09%	2024-06-30	6 900 000,00	-6 800 000,00	100 000,00	0,00
SBAB	1,09%	2024-08-12	9 125 000,00	-8 625 000,00	500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,08%	2025-06-30	0,00	6 800 000,00	100 000,00	6 700 000,00
STADSHYPOTEK	3,12%	2025-11-11	0,00	8 625 000,00	0,00	8 625 000,00
SBAB	1,09%	2025-02-14	7 900 000,00	0,00	150 000,00	7 750 000,00
STADSHYPOTEK	3,02%	2025-06-17	7 990 000,00	0,00	150 000,00	7 840 000,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2025-03-28	1 683 500,00	0,00	522 000,00	1 161 500,00
STADSHYPOTEK	2,37%	2026-03-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Summa			35 598 500,00	0,00	1 522 000,00	34 076 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 32 076 500 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 522 000 kr löpande amortering och resterande 31 554 500 kr är för omförhandling då lånet förfaller inom 12 månader. Av den långfristiga skulden förfaller 2 000 000 kr till betalning mellan 2–5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.

Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 31 466 500 kr

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner – avser lokalen	50 000	50 000
Mottagna depositioner	50 000	50 000

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	50 200	48 759
Ej reskontraförda leverantörsskulder	32 528	32 336
Summa leverantörsskulder	82 728	81 095

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	5 201	9 774
Summa skatteskulder	5 201	9 774

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	4 166	2 304
Summa övriga skulder	4 166	2 304

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 119	17 509
Upplupna räntekostnader	54 278	57 397
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 504
Upplupna elkostnader	6 551	7 199
Upplupna vattenavgifter	49 270	39 754
Upplupna värmekostnader	48 114	51 331
Upplupna kostnader för renhållning	3 709	939
Upplupna revisionsarvoden	11 529	11 415
Upplupna styrelsearvoden	57 150	55 725
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 570	8 584
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	149 346	336 745
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	407 636	588 101

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	48 190 000	48 190 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bert Larsson

Linda Telsing

Lars-Göran Svensson

Peter Poulsen

SIGNERAS DIGITALT

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2025-

Rijad Sadikovic, Faktor AB
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557543198574

Document

Årsredovisning 2024 - Brf Hamnpalatsen

Main document

26 pages

Initiated on 2025-04-02 07:59:03 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)

Finalised on 2025-04-03 14:34:18 CEST (+0200)

Initiator

Dario Vrebac (DV)

Riksbyggen

dario.vrebac@riksbyggen.se

Signatories

Bert Larsson (BL)

bert.larsson@gmail.com

+46708749872



The name returned by Swedish BankID was "BERT INGE LARSSON"

Signed 2025-04-02 16:22:12 CEST (+0200)

Lars-Göran Svensson (LS)

lgts47@hotmail.com

+46706293541



The name returned by Swedish BankID was "LARS-GÖRAN SVENSSON"

Signed 2025-04-02 09:00:51 CEST (+0200)

Linda Telsing (LT)

linda.telsing@gmail.com

+46709138809



The name returned by Swedish BankID was "Linda Madeleine A Telsing"

Signed 2025-04-02 09:10:14 CEST (+0200)

Peter Poulsen (PP)

peterpoulsen35@gmail.com

+467072775373



The name returned by Swedish BankID was "Peter Poulsen"

Signed 2025-04-03 14:20:59 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557543198574

Rijad Sadikovic (RS)

Faktor AB

rijad.sadikovic@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "Rijad Sadikovic"

Signed 2025-04-03 14:34:18 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hamnpalatsen

Org.nr 769610-5084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hamnpalatsen för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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 vår 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hamnpalatsen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-04-03 12:34:08 UTC+00:00

Rijad Sadikovic



SE BankID - 320e3fda-74ef-4b23-8b81-5fae09596bbd

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansieras (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.

Bostadsrättsföreningen Hamnpalatsen

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
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

