

# Årsredovisning 2024

Brf Hamnallén i Lomma

769622-9272



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hamnallén i Lomma

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lomma 25:6	2011	Lomma

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB/Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 4 520 kvm. Byggnadernas totalyta är 6139 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Göran Robert Folkell	Ordförande
Kaj Andersson	Styrelseledamot
Maj-Lis Olsson	Styrelseledamot
Nils Jörgen Ahlfors	Styrelseledamot
Tommy Olsson	Styrelseledamot
Simon Albertsson	Suppleant
Anders Björklund	Suppleant
Astrid Sköld	Suppleant

### Valberedning

Jens Thystrup

Richard Widerberg

## Firmateckning

Två Styrelseledamöter i förening

## Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-15. Överlåtelse av "smitgången" mellan trädgården hus 4-8 och Brohusvägen..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation av belysningsvakter ytterbelysning  
Anläggning av staket och grind gård 12-16  
Uppgradering av teknik i hissar
  - Dörrtelefonen till hus 16 har byts ut
  - Uteplats på gården vid Hamnallén 12 och 16Byte av två dörrstängare till ytterdörrar
- 2023** ●
  - Armaturlerna på loftgångarna i hus 4 och har bytts ut
  - Serviceavtal för har tecknats med KONE, gäller från och med december 2021Målning av samtliga cykelställ
- 2021** ●
  - OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
  - Installation av 14 laddstolpar i varje garage har skett under året

## Avtal med leverantörer

Dörrstängare	Säkerhetsteknik AB
El	Fortum
Fjärrvärme	Kraftringen
Fläktar	Assemblin Ventilation
Hissar	Kone Hissar
Teknisk förvaltning	HSB Malmö
Trädgårdsskötsel	Ekbacken 939
Ekonomisk Förvaltning	NABO
Ekonomikonsult	AB RJ Active Service Redovisning

## Övrig verksamhetsinformation

Vattenläckage i garage och källare är åtgärdade av Skanska under året, fortfarande kvarstår skador på fasaden.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

Medlemmar som debiteras för årsavgift 2 har haft möjlighet att amorterat sin andel, tolv lägenheter har utnyttjat möjligheten och lånet som är knutet till årsavgift 2 har amorterats med totalt 3 185 600,-.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5% och 2024-07-01 med 5%.

## Förändringar i avtal

Omförhandling av Ekbacken (trädgårdskötsel) kommer att omförhandlas.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 84 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 232 772	4 116 939	3 481 523	3 227 963
Resultat efter fin. poster	-561 528	-409 763	-474 320	-419 510
Soliditet (%)	75	74	74	74
Yttre fond	1 650 540	1 419 465	1 179 465	1 015 153
Taxeringsvärde	94 274 000	94 274 000	94 274 000	77 614 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	833	820	672	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	87,8	87,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 475	11 192	11 205	11 217
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 711	8 239	8 248	8 257
Sparande per kvm totalyta, kr	91	97	76	95
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	86	103	129
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	73	68	63	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	38	39	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	185	191	181	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	2,25	1,37	1,10
Räntekänslighet (%)	12,57	13,65	16,67	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 200 533 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust beror huvudsakligen på avskrivningar samt ökade kostnader framför allt av räntekostnader för föreningens lån. Höjning av medlemsavgifter har gjorts vid två tillfällen under året, 1/1-24 med 5% samt den 1/7-24 med ytterligare 5%, en höjning med 5% har även genomförts den 1/1-25.

Styrelsen har påbörjat en genomgång av samtliga nuvarande entreprenörsavtal och under 2025 kommer offertförfrågningar att göras.

Allt tyder dock på att ytterligare höjningar av medlemsavgifter är nödvändiga de närmaste åren för att kunna uppnå ett nollresultat.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	143 730 000	-	-	143 730 000
Upplåtelseavgifter	2 900 000	-	3 185 600	6 085 600
Fond, yttre underhåll	1 419 465	-	231 075	1 650 540
Balanserat resultat	-4 686 543	-409 763	-231 075	-5 327 381
Årets resultat	-409 763	409 763	-561 528	-561 528
<b>Eget kapital</b>	<b>142 953 159</b>	<b>0</b>	<b>2 624 072</b>	<b>145 577 231</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 327 381
Årets resultat	-561 528
<b>Totalt</b>	<b>-5 888 909</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	240 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-51 078
Balanseras i ny räkning	-6 077 831
	<b>-5 888 909</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 232 772	4 116 939
Övriga rörelseintäkter	3	-2	101 506
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 232 770</b>	<b>4 218 445</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 152 337	-2 260 142
Övriga externa kostnader	9	-192 908	-148 863
Personalkostnader	10	-188 821	-179 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 069 667	-995 628
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 603 734</b>	<b>-3 584 236</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>629 036</b>	<b>634 209</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		122 953	97 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 313 517	-1 141 308
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 190 564</b>	<b>-1 043 972</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-561 528</b>	<b>-409 763</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-561 528</b>	<b>-409 763</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	188 512 147	189 403 327
Maskiner och inventarier	13	47 732	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>188 559 879</b>	<b>189 403 327</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>188 559 879</b>	<b>189 403 327</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 531	8 340
Övriga fordringar	14	994 035	916 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	165 603	164 553
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 166 169</b>	<b>1 089 737</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 865 130	3 748 265
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 865 130</b>	<b>3 748 265</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 031 299</b>	<b>4 838 002</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>193 591 179</b>	<b>194 241 328</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		149 815 600	146 630 000
Fond för yttre underhåll		1 650 540	1 419 465
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>151 466 140</b>	<b>148 049 465</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 327 381	-4 686 543
Årets resultat		-561 528	-409 763
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 888 909</b>	<b>-5 096 306</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>145 577 231</b>	<b>142 953 159</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	10 000 000	26 287 808
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 000 000</b>	<b>26 287 808</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		37 337 858	24 290 954
Leverantörsskulder		126 226	121 582
Skatteskulder		0	1 895
Övriga kortfristiga skulder		5 945	74 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	543 919	511 414
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 013 948</b>	<b>25 000 361</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>193 591 179</b>	<b>194 241 328</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>629 036</b>	<b>634 209</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 069 667	995 628
	<b>1 698 703</b>	<b>1 629 837</b>
Erhållen ränta	122 953	97 336
Erlagd ränta	-1 314 864	-1 142 175
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>506 792</b>	<b>584 998</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 887	92 977
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-31 971	90 193
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>464 934</b>	<b>768 168</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-226 220	-391 467
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-226 220</b>	<b>-391 467</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	3 185 600	0
Amortering av lån	-3 240 904	-55 304
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-55 304</b>	<b>-55 304</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>183 411</b>	<b>321 397</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 660 725</b>	<b>4 339 328</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 844 135</b>	<b>4 660 725</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hamnallén i Lomma har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,56 %
Fastighetsförbättringar	10 - 20 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 363 332	3 232 256
Hysesintäkter, p-platser	459 100	402 138
Kabel-TV/Bredband	200 928	200 928
El	196 096	272 057
Övriga intäkter	13 316	9 560
<b>Summa</b>	<b>4 232 772</b>	<b>4 116 939</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Elprisstöd	0	101 509
<b>Summa</b>	<b>-2</b>	<b>101 506</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	187 740	182 850
Besiktning och service	65 039	60 648
Trädgårdsarbete	94 670	125 352
Snöskottning	0	3 094
<b>Summa</b>	<b>347 449</b>	<b>371 944</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 647	0
Bostäder	10 992	4 039
Bostäder VVS	0	1 238
Soprum/miljöanläggning	656	1 238
Dörrar och lås/porttele	54 914	104 516
VA	0	863
Värme	0	619
Ventilation	22 485	8 846
El	656	0
Kabel-tv/bredband	1 299	10 188
Hissar	120 719	192 883
Fönster	0	13 558
Balkonger	0	4 213
Garage och p-platser	14 245	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	1 658
<b>Summa</b>	<b>230 612</b>	<b>343 859</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	6 078	3 300
VA	45 000	0
El	0	5 625
<b>Summa</b>	<b>51 078</b>	<b>8 925</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	396 288	523 937
Uppvärmning	449 378	414 748
Vatten	292 228	232 842
Sophämtning	84 275	66 147
<b>Summa</b>	<b>1 222 169</b>	<b>1 237 674</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	72 861	69 571
Bredband	205 428	205 428
Fastighetsskatt	22 740	22 740
<b>Summa</b>	<b>301 029</b>	<b>297 739</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	64 075	50 414
Förbrukningsmaterial	2 177	3 695
Revisionsarvoden	15 938	14 938
Ekonomisk förvaltning	82 080	79 816
Konsultkostnader	28 638	0
<b>Summa</b>	<b>192 908</b>	<b>148 863</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 589	105 000
Löner, arbetare	51 200	53 150
Sociala avgifter	23 032	21 454
<b>Summa</b>	<b>188 821</b>	<b>179 604</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 313 467	1 141 088
Övriga räntekostnader	50	220
<b>Summa</b>	<b>1 313 517</b>	<b>1 141 308</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	198 590 969	198 199 502
Årets inköp	170 064	391 467
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>198 761 033</b>	<b>198 590 969</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 187 642	-8 192 014
Årets avskrivning	-1 061 243	-995 628
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 248 885</b>	<b>-9 187 642</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>188 512 147</b>	<b>189 403 327</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 160 000</i>	<i>31 160 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	78 274 000	78 274 000
Taxeringsvärde mark	16 000 000	16 000 000
<b>Summa</b>	<b>94 274 000</b>	<b>94 274 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	56 156	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>56 156</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-8 424	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-8 424</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>47 732</b>	<b>0</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 015	3 934
Skattefordringar	7 699	0
Övriga fordringar	3 316	450
Nabo Klientmedelskonto	903 132	907 704
Borgo	75 873	4 756
<b>Summa</b>	<b>994 035</b>	<b>916 844</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 140	73 836
Försäkringspremier	70 013	66 382
Förvaltning	25 450	24 335
<b>Summa</b>	<b>165 603</b>	<b>164 553</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-02-28	0,71 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2025-05-28	3,06 %	6 287 808	6 343 112
SEB	2025-02-28	3,04 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2026-02-28	1,78 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2025-02-28	4,27 %	11 050 050	14 235 650
<b>Summa</b>			<b>47 337 858</b>	<b>50 578 762</b>
Varav kortfristig del			37 337 858	24 290 954

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 061 338 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 978	2 148
El	45 515	48 462
Uppvärmning	58 549	62 027
Vatten	73 962	46 328
Utgiftsräntor	10 812	12 159
Förutbetalda avgifter/hyror	353 103	340 290
<b>Summa</b>	<b>543 919</b>	<b>511 414</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2024-12-31**

51 168 500

**2023-12-31**

51 168 500

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lomma kommun

---

Göran Robert Folkell  
Ordförande

---

Kaj Andersson  
Styrelseledamot

---

Maj-Lis Olsson  
Styrelseledamot

---

Nils Jörgen Ahlfors  
Styrelseledamot

---

Tommy Olsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 15:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 22.04.2025 15:23

DOCUMENT ID:

ryWRLuGB1ll

ENVELOPE ID:

B1AUuMryel-ryWRLuGB1ll

DOCUMENT NAME:

Brf Hamnallén i Lomma, 769622-9272 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tommy Olsson 5539553@live.se	Signed Authenticated	22.04.2025 16:00 22.04.2025 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.178.200
2. Göran Robert Folkell folkell@telia.com	Signed Authenticated	22.04.2025 17:29 22.04.2025 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.75.35
3. Nils Jörgen Ahlfors nils.ahlfors@outlook.com	Signed Authenticated	22.04.2025 19:08 22.04.2025 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 194.132.227.93
4. KAJ PETER ANDERSSON andersson.kaj@telia.com	Signed Authenticated	22.04.2025 22:03 22.04.2025 21:50	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.201.190
5. Maj-Lis Olsson majliz@live.se	Signed Authenticated	23.04.2025 11:05 22.04.2025 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.178.200
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	23.04.2025 15:24 23.04.2025 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.213

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Hamnallén i Lomma, org. nr 769622-9272

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Hamnallén i Lomma för år 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 31 december 2024 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.

### 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 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 uppger, 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 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Hamnallén i Lomma för år 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

### Övrig upplysning

Som framgår av årsredovisningen har styrelsen bedömt byggnadens nyttjandeperiod till 180 år. Detta medför förhållandevis lång avskrivningstid och en motsvarande låg årlig kostnad för avskrivning.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 15:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 22.04.2025 15:23

DOCUMENT ID:

r1JD\_Mrkxg

ENVELOPE ID:

BJgR8OzHkxl-r1JD\_Mrkxg

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF Hamnallén i Lomma 2024.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	23.04.2025 15:24 23.04.2025 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.213

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed