



ÅRSREDOVISNING 2025

Brf Hamnvakten i Lomma



HSB - där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Hamnvakten med säte i Lomma org.nr. 769622-7169 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2011-02-14.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts i Lomma kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Lomma 25:119		0 år		2012
Lomma 25:120		0 år		2012

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If. I försäkringen ingår ej styrelseansvar men i försäkringen ingår skydd för styrelsen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	280
32	garageplatser	335
11	p-platser	0
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 384
Totalt 90 objekt		3 999

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 19 st 2 rok, 13 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann-Christin Andersson	Ordförande	2018-05-04
Bo Hedberg	Ledamot	2019-05-07
Karin Eiman-Österberg	Ledamot	2022-06-10
Göran Thalén	Ledamot	2022-06-10
Bengt Gustafsson	Suppleant	2022-06-10
Mirsad Talundzic	Suppleant	2025-05-05

Ingen i tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Eiman-Österberg och Ann-Christin Andersson.

Revisorer har varit BoRevision vald av föreningen.

Valberedning har varit (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-18.

Ekbacken har fått förnyat kontrakt för vår trädgårdsskötsel

Laurence Delacour har avgått som representant i Valberedningen vid årsmötet 2025-05-05.

Mirsad Talundzic valdes in i styrelsen som suppleant vid allmänt upprop på årsmötet 2025-05-05

Garagedörrens motor utbytt av Kone 2025-06-10

Nytt Hjärtstartarhyresavtal tecknat med DAHL Medical from 2025-09-01. Vi sparar 400kr/mån jämfört med Via Medici.

Dörrservice utfört i båda husens trappuppgångar och infört i vår underhållsplan för framtida kontroller.

Elektrisk dörröppnare till grinden på Pricktorget 3 utbytt till ny.

Offertförfrågningar utsända till 5 st olika aktörer inom Fastighetsförvaltning.

Vårt besiktningsprotokoll vid försäljning av medlems lgh. uppdaterat med tillägg av flyttstädningpunkter.

Vi har bevakning på momsåterbetalning för uthyrning av lokalerna på Kajgatan från Skatteverket via HSB.

Fyra lägenheter sålda i år, 2 st i Pricktorget 3 och 2st i Pricktorget 7.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- En ytterdörr har bytts ut pga rötangrepp så även ytterpanel. Orsaken till rötangreppet är konstruktionsfel som också hanterats.
- Ytterdörrar på plan 3 ommålade, på plan 1 och 2 har de vaxats för ökad hållbarhet.
- Målning av loftgångarnas tak utfört.
- Uppdatering av föreningens trädgård har genomförts.
- Installation av laddare i garaget, 16 aktiva och 16 förberedda. Naturvårdsverkets laddstöd är godkänt.
- Filterbyte i lägenheter och lokaler.
- IP-telefoni upphörde.
- Byte av kåpor till lampor på översta våningen i båda husen.
- Belysningschema igångsatt för att optimera elförbrukning via belysning.
- Vattenmätare utbyta.
- Energideklaration utförd.
- Nytt avtal för ekonomisk förvaltning tecknat med HSB med sänkta kostnader.
- Moogio flyttade ut, Markisen i Arlöv har gått i konkurs.
- VårgårdaHus, Hettinger, och Vibrogym har förlängt sina kontrakt som löper på 1 år med 9 månaders uppsägningstid.
- Radonmätning gjord 2019 med godkänt resultat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Översyn av uppvärmningssystemet
- Ledbelysning
- Underhåll av fasader

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	228	210	282	276	402
Skuldsättning, kr/kvm	6 239	7 183	7 137	7 301	7 465
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 614	7 797	7 728	7 905	8 082
Räntekänslighet, %	10	12	13	14	14
Energikostnad, kr/kvm	153	160	144	134	126
Årsavgifter, kr/kvm	704	676	569	539	523
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	72	71	71	71
Totala intäkter, kr/kvm	889	864	802	755	736
Nettoomsättning, tkr	3 129	3 050	2 876	2 766	2 695
Resultat efter finansiella poster, tkr	-367	-725	-215	-247	214
Soliditet, %	81	81	81	80	80

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera

mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Vatten ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 866 056 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 268 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja avgiften med 3.5 % from 2026-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 300 000	0	0	62 300 000
Upplåtelseavgifter, kr	51 600 000	0	0	51 600 000
Underhållsfond, kr	6 396 638	0	101 520	6 498 158
S:a bundet eget kapital, kr	120 296 638	0	101 520	120 398 158
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 925 541	-724 771	-101 520	-9 751 832
Årets resultat, kr	-724 771	724 771	-366 606	-366 606
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 650 312	0	-468 126	-10 118 438
S:a eget kapital, kr	110 646 326	0	-366 606	110 279 720

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 101 520 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 650 312
Årets resultat, kr	-366 606
Reservation till underhållsfond, kr	-101 520
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 118 438

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-10 118 438
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 129 448	3 055 415
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 114	17 846
Summa Rörelseintäkter		3 163 562	3 073 261
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 421 407	-1 677 060
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 061	-168 049
Arvoden	Not 6	-147 767	-171 836
Avskrivningar		-1 277 144	-1 277 144
Summa Rörelsekostnader		-2 958 378	-3 294 088
Rörelseresultat		205 183	-220 827
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 364	87 592
Räntekostnader och liknande resultatposter		-634 153	-591 536
Summa Finansiella poster		-571 789	-503 944
Resultat efter finansiella poster		-366 606	-724 771
Resultat före skatt		-366 606	-724 771
Årets resultat		-366 606	-724 771

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	131 807 664	133 084 807
Summa Materiella anläggningstillgångar		131 807 664	133 084 807
Summa Anläggningstillgångar		131 807 664	133 084 807

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		45 633	51 240
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	843 580	1 463 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	73 627	82 621
Summa Kortfristiga fordringar		962 840	1 597 201
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	3 203 058	2 333 367
Summa Kortfristiga placeringar		3 203 058	2 333 367
Summa Omsättningstillgångar		4 165 898	3 930 568
Summa Tillgångar		135 973 562	137 015 375

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	113 900 000	113 900 000
Fond för yttre underhåll	6 498 158	6 396 638
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	120 398 158	120 296 638
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 751 832	-8 925 541
Årets resultat	-366 606	-724 771
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-10 118 438	-9 650 312
Summa Eget kapital	110 279 721	110 646 326

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1112 025 000	16 700 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	12 025 000	16 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 925 000	8 850 000
Leverantörsskulder	74 562	156 669
Skatteskulder	84 560	84 560
Övriga kortfristiga skulder	Not 1224 584	25 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13560 134	552 524
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	13 668 841	9 669 048
Summa Skulder	25 693 841	26 369 048
Summa Eget kapital och skulder	135 973 562	137 015 375

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	205 183	-220 827
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 277 144	1 277 144
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 277 144	1 277 144
Erhållen ränta	73 844	82 194
Erlagd ränta	-630 381	-567 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	925 790	570 671
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	19 246	106 678
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-78 979	213 552
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-59 734	320 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten	866 056	890 901
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	266 056	290 901
Likvida medel vid årets början	3 761 169	3 470 268
Likvida medel vid årets slut	4 027 225	3 761 169

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	2 244 390	2 186 844
	Årsavgifter bostad vatten	28 162	20 783
	Årsavgift bostad Tv/bredband	111 456	111 456
	Hyror lokaler	423 264	412 060
	Hyror garage och parkeringsplatser	283 800	283 669
	El garage och p-platser	57 451	53 122
	Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	7 334	5 728
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 155 857	3 073 661
	Hysesbortfall	-26 409	-18 246
	<i>Summa</i>	-26 409	-18 246
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 129 448	3 055 415

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, el, sophantering, abonnemang för tv, bredband och upplåtelse av parkeringsplats.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	34 114	17 846
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	34 114	17 846

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-370 190	-490 969
	Snö och halk-bekämpning	0	-2 022
	Reparationer	-138 180	-158 308
	Planerat underhåll	0	-195 075
	Försäkringsskador	0	-2 698
	El	-225 962	-199 372
	Uppvärmning	-198 073	-181 237
	Vatten	-188 363	-187 911
	Sophämtning	-53 202	-46 664
	Fastighetsförsäkring	-55 030	-49 076
	Kabel-TV och bredband	-112 486	-113 088
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-42 280	-42 280
	Övriga driftkostnader	-37 641	-8 360
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 421 407	-1 677 060

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-35 731	-47 948
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 297	-3 970
	Administrationskostnader	-23 127	-74 537
	Extern revision	-16 486	-19 294
	Föreningsverksamhet	-13 995	-16 740
	Övriga förvaltningskostnader	-1 425	-5 560
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-112 061	-168 049
Not 6	Arvoden	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Arvoden</i>		
	Arvode styrelse	-120 000	-143 100
	Sociala avgifter	-19 142	-28 736
	Övriga personalkostnader	-8 625	0
	<i>Summa Arvoden</i>	-147 767	-171 836

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 124 580	124 124 580
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 881 000	22 881 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	147 005 580	147 005 580
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 920 773	-12 643 630
	Årets avskrivningar	-1 277 144	-1 277 144
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 197 917	-13 920 773
	<i>Utgående redovisat värde</i>	131 807 664	133 084 807
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 820 000	3 820 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 000 000	12 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	408 000	408 000
	<i>Summa</i>	70 228 000	70 228 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 700 000	32 700 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	32 700 000	32 700 000
	Begärt en omprövning taxeringsvärde byggnad för lokaler 2025. I bokslutet har det räknats på det gamla värdet då det nya är under omprövning.		
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	824 167	1 427 802
	Skattekontot	19 413	35 537
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	843 580	1 463 339
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	40 909	34 576
	Upplupna ränteintäkter	14 000	25 480
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 718	22 565
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	73 627	82 621

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	600 000	1 100 000
Placering SBAB	2 603 058	1 233 367
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 203 058	2 333 367

Not 11	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	--	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Skandinaviska Enskilda Banken AB	0,95%	2027-02-28	8 200 000	200 000
Nordea Hypotek AB	2,56%	2026-01-22	4 125 000	100 000
Handelsbanken	3,85%	2026-03-01	8 500 000	200 000
Handelsbanken	2,75%	2027-03-01	4 125 000	100 000
			24 950 000	600 000

Långfristig del	12 025 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 625 000
Kortfristig del	12 925 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,50%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år uppgår de lånfristiga skulderna till 21 950 000 kr.

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	24 584	25 295
<i>Summa Övriga skulder</i>	24 584	25 295

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	263 132	253 958
	Upplupen el, värme och VA kostnader	64 108	67 361
	Upplupna räntekostnader	57 690	53 918
	Övriga upplupna kostnader	175 204	177 287
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	560 134	552 524

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 2026-03-11.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Ann-Christin Andersson
Ordförande

Bo Hedberg

Göran Thalén

Karin Eiman-Österberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Hamnvakten för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Hamnvakten för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsförening Hamnvakten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ann-Christin Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 17:24:00



Bo Hedberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 16:25:17



Göran Thalén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 17:17:22



Karin Eiman-Österberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:33:30



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 19:57:28



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsförening Hamnvakten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 19:55:51



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.