

2023

Årsredovisning Brf Hamnkaptenen



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

Förvaltningsberättelsen

Ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen

Redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna.

Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen

Beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna när bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter och obetalda leverantörsfakturor som ska betalas inom ett år.

Tilläggsupplysningar (Noter)

Skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Hamnkaptenen

769618-7025

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Styrelsen för Brf Hamnkaptenen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har i och med upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Örnköldsvik 9:8, bebyggdes åren 2008-2009 med inflyttning år 2010. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Örnköldsviks kommun.

Föreningen registrerades 2008-04-22 och den ekonomiska planen registrerades 2009-11-26. Fastigheten är belägen på Tullgatan 4A och 4B i Örnköldsvik.

Årets resultat är lägre än föregående år till största delen p.g.a. högre driftskostnader och avskrivningar.

Driftkostnaderna i föreningen är något högre än föregående år p.g.a. högre kostnader för löpande underhåll och periodiskt underhåll.

Räntekostnaderna har minskat med 7 455 kr p.g.a. löpande amortering av låneskulden.

Budget för det kommande verksamhetsåret 2024 är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3 % från och med 2024-01-01.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 349 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 224 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

På fastigheten finns två bostadshus innehållande 67 lägenheter som upplåtes med bostadsrätt. På fastigheten finns även garageplatser, carportsplatser och parkeringsplatser enligt nedanstående sammanställning.

Lägenhetsfördelning:

19 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök

25 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök
67 st

Garage, carport och p-platser

15 st p-platser

33 st carportar

23 st garage

71 st garage, carportar och p-platser med el, varav 46 platser med laddboxar.

1 st förråd i carport

Total tomtarea: 4 883 m²

Total bostadsarea: 5 707 m²

Årets taxeringsvärde: 109 651 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 109 651 000 kr

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar fram till 2023-04-01 och efter det har föreningen varit fullvärdeförsäkrade hos Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret utförts av Förvaltnings AB Castor. Lokalvården har utförts av RENTAV Städ och Miljövård.

Fastighetens tekniska status

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 räkenskapsåret utfört reparationer för 165 tkr och planerat underhåll för 113 tkr. Föreningen har under året installerat solceller och bytt tak till en kostnad om 1 408 tkr inkl. moms, efter avdrag för ingående moms har kvarstående belopp om 1 177 tkr aktiverats som en anläggningstillgång.

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.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utföres årligen med biträde från Castor, och de brister/skador som konstateras protokollförs och åtgärdas. Senaste besiktning utfördes 2022-09-28.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 380 tkr (67 kr/m²).

Utförda underhållsåtgärder och investeringar

	År
Installation av solceller på carportens tak vid A-huset samt garagetaket	2023
Ny takläggning på garage och carport vid A-huset	2023
Rensning av ventilationskanaler i A och B husen	2023
Målning av metallbalkar på balkonger vån 10 i A och B husen	2023
Installation av elstyrning av dörren till cykelboden	2023
Installation av cykelställ i cykelboden	2023
Byte av frekvensstyrningen i A-husets hiss	2023
Översyn av dörröppnarna	2023

Installation av laddboxar	2022
Målning av linjer på parkeringsplatser	2022
Bättringsmålning vid entré, hissar och trapphus	2022
Plantering av träd	2022
Målning/lasering trädgårdsmöbler och parkbänkar	2022
OVK genomgång	2022
Installation av ny porttelefonsystem	2021
Plattsättning parkeringsplatser och lagning av kantsten hus B	2020
Åtgärdat takläggning på hus A och B samt en återkommande tjälskada	2020
Åtgärdande av fasader och fönster hus AoB samt fuktskador i hus AoB	2020-2022
Plantering av ny häck	2019
Installation dörrautomatiker	2019
OVK och Energideklaration	2018
Genomgång av ventilation i båda husen	2018
Utemiljö	2018
Uppföljning garantibesiktning	2017
Byte batterier och lysrör samtliga nödbelysningar	2017
Utemiljö	2017
Byte låskistor lgh dörrar och förrådsdörrar	2017
Utemiljö	2016
Ny takskjutsport cykelbod	2016
Målning hiss/dörrar på samtliga våningsplan	2016
Förbättringsmålning	2016

Beskattning

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

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. En särskild besiktning av hus A och B: s fasader gjordes år 2019 av Breiman Konsulter AB, Stockholm. Vid besiktningen konstaterades allvarliga brister i fasaderna på grund av att fönstren monterats med felaktigt utförande av fönsterbleck och fönstersmyg samt avsaknad av ventilation i fasaden. Efter att styrelsen anlitat AG Advokatbyrå, Stockholm, åtog sig PEAB att åtgärda alla brister. Under 2020 åtgärdade Peab hus A ' s fasader och samtliga fönster samt uppkomna fuktskador i berörda lägenheter. Takläggningen på både hus A och hus B åtgärdades och även de årligt återkommande tjälskadorna vid garagen G2-G8. Under 2021 har Peab utfört motsvarande renovering av hus B och åtgärdat fasader och samtliga fönster samt uppkomna fuktskador i berörda lägenheter. En del mindre kvarstående arbeten har slutförts under 2022.

Föreningen stämmer PEAB

Trots PEAB:s avhjälpandearbete under 2020-2023 kvarstod inläckage i fyra lägenheter att åtgärda i hus B. Den förlängda garantiden på två år utgick 9 september 2023. PEAB har vägrat åtgärda inläckage via fyra lägenheters balkonger trots att inläckagen är anmälda före garantitidens utgång. Styrelsen har med hjälp av AG Advokatbyrå, Stockholm, beslutat stämma PEAB till Ångermanlands Tingsrätt. Ärendet kommer att avgöras under år 2024. Styrelsen har för 2024 budgeterat 140 tkr för ändamålet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrättslägenheter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st och vid räkenskapsårets slut 96 st.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-05-16 haft följande sammansättning:

			Mandat t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter	Sten Bylin	Ordförande	2024
	Britta Schönfeldt	Vice ordförande	2024
	Sten-Olov Andersson	Sekreterare	2024
	Elsa Persson	Ledamot	2025
	Peter Johansson	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Göran Andersson	Suppleant	2024
	Lena Sundin	Suppleant	2025
	Ulf Häggström	Suppleant	2024

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Eeva-Riitta Salminen, BoRevision AB	2024
	Lena Engblom-Eriksson, internrevisor	2024
Revisorssuppleanter	Anna Maria Kristiansson, BoRevision AB	2024
	Per Nordgren, internrevisor	2024
Valberedning	Fredrik Sjödin - Sammanställande i valberedningen	2024
	Helena Gulliksson	2024

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2020-06-29.

Föreningen informerar sina medlemmar genom hemsidan www.brfhamnkaptenen.se. När ny information läggs ut får medlemmarna information om detta genom e-post. Medlemmar som ej hanterar e-post får information genom "Brf Hamnkaptens nyhetsblad" som läggs i deras post fack. Ny/aktuell information sätts också upp på föreningens anslagstavlor i A- och B- husen. Styrelsen välkomnar nya inflyttade med en välkomstgåva samt informerar på hemsidan om vilka/vem som flyttat in, och med hjälp av en folder fått information om vad som är bra att få veta om vår förening.

Styrelsen har en fastställd Datapolicy för föreningen enligt GDPR. GDPR står för General Data Protection Regulation och är den nya dataskyddslag som började gälla inom EU under 2019. GDPR ersätter den svenska personuppgiftslagen (PuL).

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 och höjdes med 2 %. Hyrorna för p-platser, carportar och garage hölls oförändrade 2023. I budget för 2023 ingick 244 000 kr för framtida underhåll samt amortering av föreningens lån med 380 000 kr. Efter att ha antagit budget för 2024 höjdes årsavgiften med 3 % från 1/1 2024.

Föreningen har gjort en ekonomisk analys av verksamheten.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 438 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Föreningen har tecknat elhandelsavtal med Öviks Energi med bindningstid till 2026-12-31. Ursprunget för den el som Övik Energi levererar kommer från 100 % förnybara källor, det vill säga biobränsle, vatten, vind eller sol. Största delen produceras i Övik Energis kraftvärmeverk. Föreningen har under 2023 också installerat solceller på garage och carport vid A-huset. Denna el kommer att användas i föreningens anläggning och ev. överskott återförsäljas till Ö-viks energi. Föreningen bidrar genom installationen av solceller till en bättre miljö. Resterande del produceras av vattenkraft från norrländska älvar. Hus A och B är uppvärmda med fjärrvärme från Öviks energi, som producerar fjärrvärmesluts till största del från biobränslen som de köper i närområdet. Det är restprodukter från traktens skogs- och sågverksindustri som de inte själva använder, exempelvis bark, flis, grenar och toppar. Biobränslet är förnybart och ger inget nettotillskott av koldioxid till atmosfären. Det är bra för klimatet! Föreningen har under året gjort injusteringar av ventilation och värmesystem vilket är bra för både inneklimat och energiförbrukning.

Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningens styrelse har beslutat att genomföra fortsatt utbyte av armaturer till energisnåla armaturer så snart ett byte krävs. Föreningen har ett effektivt miljörum med sopsortering.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 263 026 kWh fastighetsel och 459 680 kWh värmeenergi. Det är en ökning sedan föregående år med 1 859 kWh el och en ökning med 36 810 kWh värme.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 505	3 433	3 384	3 451	3 411
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-125	2	-195	120	-99
Soliditet (%)	96	96	95	95	94
Kassalikviditet (%)	162	718	394	1 069	697
Årsavgift bostäder per kvm boyta (kr)	438	429	422	414	406
Årsavgift bostäder per kvm boyta inkl kapitaltilläggsavgift (kr)	617	581	580	576	523
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71	71	71	68	68
Värmekostnad per kvm totalyta (kr)	67	66	63	59	63
Elkostnad per kvm totalyta (kr)	40	36	42	48	51
Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)	54	54	40	44	39
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	161	156	145	152	153
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	850	913	1 130	1 184	1 429
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	902	968	1 198	1 256	1 516
Ränta per kvm totalyta (kr)*	14	15	15	18	18
Underhållsfond per kvm totalyta (kr)	1 172	1 128	1 069	1 031	473
Räntekänslighet	2	2	3	3	4
Sparande per kvm totalyta (kr)	221	215	198	225	217

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Lån och ränta är beräknat på totala kvadratmeterhyran, men avser endast de lägenheter som inte amorterat bort sin skuld via ett frivilligt kapitaltillskott.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2023 vilket beror på högre kostnader för löpande- och periodiskt underhåll. Kommande år har föreningen budgeterat lägre underhållskostnader och förväntas redovisa ett resultatmässigt överskott. Underskottet har därmed ingen påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	106 540 761	36 162 400	6 825 346	46 517	2 281	149 577 305
Avsättning till fond för yttre underhåll			380 000	-380 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-112 500	112 500		0
Disposition av föregående års resultat:				2 281	-2 281	0
Årets resultat					-125 083	-125 083
Belopp vid årets utgång	106 540 761	36 162 400	7 092 846	-218 702	-125 083	149 452 222

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	48 798
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-380 000
Årets ianspråktagande av fond för yttre underhåll	112 500
årets förlust	-125 083
	-343 785

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-343 785
	-343 785

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 504 732	3 432 597
Summa rörelseintäkter		3 504 732	3 432 597
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 083 964	-1 810 333
Övriga externa kostnader		-194 721	-171 243
Personalkostnader	4	-186 889	-163 357
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 349 248	-1 272 990
Summa rörelsekostnader		-3 814 822	-3 417 923
Rörelseresultat		-310 090	14 674
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		268 659	78 714
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 652	-91 107
Summa finansiella poster		185 007	-12 393
Resultat efter finansiella poster		-125 083	2 281
Resultat före skatt		-125 083	2 281
Årets resultat		-125 083	2 281

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

144 878 539

145 050 359

Summa materiella anläggningstillgångar

144 878 539

145 050 359

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

7

977 523

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

977 523

0

Summa anläggningstillgångar

145 856 062

145 050 359

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

2 914

Övriga fordringar

8

249 732

273 807

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

314 943

715 456

Summa kortfristiga fordringar

564 675

992 177

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

9

7 112 907

0

Summa kortfristiga placeringar

7 112 907

0

Kassa och bank

Kassa och bank

10

1 689 877

9 855 211

Summa kassa och bank

1 689 877

9 855 211

Summa omsättningstillgångar

9 367 459

10 847 388

SUMMA TILLGÅNGAR

155 223 521

155 897 747

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

142 703 161

142 703 161

Fond för yttre underhåll

7 092 846

6 825 346

Summa bundet eget kapital

149 796 007

149 528 507

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-218 701

46 517

Årets resultat

-125 083

2 281

Summa fritt eget kapital

-343 784

48 798

Summa eget kapital

149 452 223

149 577 305

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

0

4 808 748

Summa långfristiga skulder

0

4 808 748

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

5 146 089

717 341

Leverantörsskulder

187 145

145 646

Skatteskulder

57 904

103 265

Övriga skulder

12

7 134

113 040

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

373 026

432 402

Summa kortfristiga skulder

5 771 298

1 511 694

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

155 223 521

155 897 747

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-125 083

2 281

Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet

1 349 248

1 272 990

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 224 165

1 275 271

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

2 914

-2 914

Förändring av kortfristiga fordringar

424 587

-877 925

Förändring av leverantörsskulder

41 499

123 261

Förändring av kortfristiga skulder

-210 641

80 196

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 482 524

597 889

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 177 428

-449 281

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 177 428

-449 281

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-380 000

-1 312 361

Kapitaltillskott

0

982 361

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-380 000

-330 000

Årets kassaflöde

-74 904

-181 392

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

9 855 211

10 036 603

Likvida medel vid årets slut

9 780 307

9 855 211

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnad	110 år
Markanläggningar	5-10 år
Tillkommande utgifter	12 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras 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.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättningen till fonden sker genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för periodiskt underhåll sker på omvänt vis. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är beslutande organ vad gäller avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten, abonnemang för tv, bredband och telefoni.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar och är uppdelat på den löpande verksamheten, investeringsverksamheten och finansieringsverksamheten. Kortfristiga- och långfristiga placeringar är inkluderade under likvida medel i kassaflödesanalysen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadrat totalyta beräknas genom att föreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med fastighetens totala antal kvadratmeter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 497 980	2 448 284
Årsavgifter kapital	423 984	406 055
Hyror garage	180 840	182 160
Hyror parkeringar	232 274	222 036
Elavgifter	165 433	170 330
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 221	3 733
	3 504 732	3 432 598

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	164 475	66 783
Periodiskt underhåll	112 500	25 950
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	172 366	176 417
Uppvärmningskostnad	402 701	397 410
Vatten- och avloppsavgifter	326 868	324 261
Elavgifter	244 263	219 783
Renhållning	97 303	91 894
Snöröjning	80 206	82 906
Förbrukningsinventarier/materiel	50 229	35 338
Fastighetsförsäkringar	72 514	70 789
Kabel- och digital-TV	175 581	206 519
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	116 973	112 283
Rengöring ventilation	67 986	0
	2 083 965	1 810 333

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	109 000	91 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	57 900	52 684
Sociala avgifter	19 989	18 773
	186 889	163 357

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	132 437 625	132 437 625
Årets anskaffningar byggnad	1 177 428	0
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	569 428	120 147
Årets anskaffningar markanläggningar	0	449 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 184 481	133 007 053
Ingående avskrivningar byggnader	-13 027 683	-11 796 659
Ingående avskrivningar markanläggningar	-79 011	-37 045
Årets avskrivningar byggnader	-1 247 377	-1 231 024
Årets avskrivningar markanläggningar	-101 871	-41 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 455 942	-13 106 694
Mark	25 150 000	25 150 000
Utgående restvärde mark	25 150 000	25 150 000
Utgående redovisat värde	144 878 539	145 050 359
Taxeringsvärden byggnader	94 051 000	94 051 000
Taxeringsvärden mark	15 600 000	15 600 000
	109 651 000	109 651 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 009 000	25 009 000
	25 009 000	25 009 000

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fastränteplacering Marginalen Bank 1,5 % (förfallodatum 2025-05-09)	977 523	0
	977 523	0

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21 064	44 938
Momsfordran	228 668	228 869
	249 732	273 807

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fastränteplacering SBAB 3,79 % (förfallodatum 2024-03-11)	5 000 000	0
Fastränteplacering SBAB 3,58 % (förfallodatum 2024-04-17)	1 100 000	
Fastränteplacering Collector 1,25 % (förfallodatum 2024-03-22)	1 012 907	
	7 112 907	0

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea	665 088	817 312
SBAB	1 024 712	5 997 965
Övriga bankkonton	76	3 039 934
	1 689 876	9 855 211

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,61	2024-03-16	337 341	667 341
Nordea	1,39	2024-02-21	4 808 748	4 858 748
			5 146 089	5 526 089
Kortfristig del av långfristig skuld			5 146 089	717 341

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 488 748 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Under nästkommande år ska föreningen omförhandla 5 146 089 kr vilket innebär att den delen av skulden redovisas i sin helhet som kortfristig.

Kommande års förväntade amortering är 337 341 kr.

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till medlemmar	7 134	0
Återbetalning Naturvårdsverket	0	113 040
	7 134	113 040

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Sten Bylin
Ordförande

Britta Schönfeldt

Elsa Persson

Peter Johansson

Sten-Olov Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB

Lena Engblom Eriksson
Internrevisor

This documents contains 18 pages before this page
Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

Sten Erik Bylin

7de4ee82-ecf0-49cd-8239-e005f76f6f88 - 2024-02-23 16:28:32 UTC +02:00
BankID / Freja eID - ad655144-1a4f-45cd-b87d-65acbfa99c02 - SE

BRITTA ELEONOR SCHÖNFELDT

27b66508-5685-425c-8313-3daa0708255c - 2024-02-26 11:13:51 UTC +02:00
BankID / Freja eID - e5ce9e38-170b-4d1b-af37-b2a9a6de2d6c - SE

ELSA PERSSON

ed73f7ba-6212-4b20-9895-29db7eab8bbd - 2024-02-26 11:20:12 UTC +02:00
BankID / Freja eID - f9730fcb-388d-4762-ac28-10bddff6a8db - SE

Anders Peter Johansson

217b1c44-ee22-4e62-abfb-440581bbeb25 - 2024-02-26 23:11:23 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 3a5a2c28-27f4-4f5d-8df7-fda5b93f0a18 - SE

Sten Olov Andersson

0dfef85a-8d12-4913-a2c7-db94ddfb3eb4 - 2024-02-28 00:08:45 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 9fb3d6fe-9abf-443c-b301-05fddc4fe7af - SE

Lena Engblom Eriksson

986237b1-2a02-4b87-958d-d1b577398237 - 2024-02-28 05:53:03 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 1223407d-0756-4e6b-b15e-86b238cf78bb - SE

EEVA-RIITTA SALMINEN

a871c146-e8be-4114-bb59-f136666c44b1 - 2024-02-28 09:51:30 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 896f6fdb-4d3b-4115-b1f9-6004d52332d0 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hamnkaptenen, org.nr. 769618-7025

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnkaptenen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hamnkaptinen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta salminen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lena Engblom Eriksson
Av föreningen vald revisor

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

EEVA-RIITTA SALMINEN

bdf88350-d891-42df-9838-a8da823092bc - 2024-02-28 09:47:14 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 19ffe385-0613-40c9-b68c-7a02393c9fce - SE

Lena Engblom Eriksson

0c900ed4-0e28-4708-bdd2-68da6f2f4b98 - 2024-02-28 09:59:02 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 7dc1bd64-9730-475c-862e-62519aaed6d2 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor