

2024

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, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

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, dvs 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 är 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 förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

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
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Styrelsen för Brf Hamnkaptenen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 bostadsrättslägenheter 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, Örnsköldsvik 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 Örnsköldsviks kommun.

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

Årets resultat är lägre än föregående år till största delen p.g.a. högre driftskostnader och högre övriga externa kostnader. De högre övriga externa kostnaderna beror främst på de juridiska kostnaderna som uppstått i samband med stämningen mot PEAB.

Driftkostnaderna i föreningen är högre än föregående år, vilket beror på ökade kostnader för löpande underhåll samt periodiskt underhåll.

Räntekostnaderna har ökat gentemot föregående år då föreningen villkorsändrade sitt största lån i början av året.

Budget för det kommande verksamhetsåret 2025 är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3 % från och med 2025-01-01.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 438 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 835 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
<u>1 st</u>	<u>5 rum och kök</u>
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 hos Dina Försäkringar fram till 2024-04-01 och efter det har föreningen varit fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring 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 322 tkr och planerat underhåll för 125 tkr.

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.

Den 30-åriga underhållsplanen uppdateras årligen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utföres årligen med biträde från Castor, och de brister/skador som konstateras protokollförs och åtgärdas. Senaste besiktning utfördes 2024-10-04.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 330 000 kr (58 kr/m²).

Utförda underhållsåtgärder och investeringar

	<u>Ar</u>
Dörrstängare i cykelboden	2024
Köpt in brandsläckare samt brandvarnare	2024
Uppgradering av nödtelefon i hissarna i både hus A och B	2024
Dörrautomatik i hus B har bytts ut samt dörröppnare i hus A	2024
Renoveringsåtgärder i hissarna i hus A och B	2024
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	2020-2023
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 1 630 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. Hissarna i A och B huset har fått en välbehövlig renovering. Låsteknik har bytt ut dörr automatiken i A huset. Taken i båda husen har rensats från mossor. Automatisk dörrstängare har installerats i cykelboden och en uppgradering av nödtelefonen i hissarna har skett både hus A och B.

Föreningen har stämt PEAB till Ångermanlands Tingsrätt

Föreningen stämde PEAB i december månad 2023 till Ångermanlands Tingsrätt. 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 och Peab har i kontrakt lovat åtgärda ev tillkommande fel från 2020. PEAB har trots kontrakt vägrat åtgärda inläckage via fyra lägenheters balkonger trots att inläckagen är anmälda före garantitidens utgång. Styrelsen har med hjälp av AG Advokatbyrå, Stockholm, stämt PEAB till Ångermanlands Tingsrätt. Sten-Olov Andersson och Sten Bylin deltog i en muntlig förberedelse 2024-06-03 via Teams. AG Advokatbyrå, Stockholm biträdde i överläggningen. Någon förlikning kom inte till stånd. Ärendet kommer att avgöras under våren 2025. Förlorar föreningen i Tingsrätten kan det komma att kosta föreningen stora belopp, då det innebär att föreningen får betala motpartens rättegångskostnader.

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 2024-05-15 haft följande sammansättning:

Mandat t.o.m. årsstämma			
Ordinarie ledamöter	Sten Bylin	Ordförande	2025
	Britta Schönfeldt	Vice ordförande	2026
	Sten-Olov Andersson	Sekreterare	2026
	Elsa Persson	Ledamot	2025
	Peter Johansson	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Lena Sundin	Suppleant	2025
	Ulf Häggström	Suppleant	2026
	Anders Lindström	Suppleant	2025
Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden.			
Revisorer	Anna Maria Kristiansson, BoRevision AB		2025
	Lena Engblom-Eriksson, internrevisor		2026
Revisorssuppleanter	Oscar Rosdahl, BoRevision AB		2025
	Per Nordgren, internrevisor		2025
Valberedning	Fredrik Sjödin - Sammankallande i valberedningen		2025
	Helena Gulliksson		2025

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 2024-01-01 och höjdes med 3 %. Hyrorna för p-platser, carportar och garage hölls oförändrade 2024. I budgeten för 2024 ingick inget planerat underhåll och amortering av föreningens lån med 337 341 kr och 1 532 546 kr. Total blev amorteringen 2024 således 1 869 887 kr. Den höga amorteringen berodde på att tio bostadsrättsinnehavare betalade in sin kapitaldel med 1 532 546 kronor. Efter att ha antagit budget för 2025 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 3 % från 1/1 2025.

Föreningen har gjort en ekonomisk analys av verksamheten.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 483 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser 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 fjärrvärmen 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 justeringar 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 223 973 kWh fastighetsel och 450 620 kWh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 39 053 kWh el och en minskning med 9 060 kWh värme. Solcellerna producerade under första året 53 959 kWh. Detta är 16 041 kWh mindre än leverantörens uppgift om att solcellerna skulle producera 70 000 kWh. Detta torde med all sannolikhet bero på att sommaren 2024 var ovanligt solfattig.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 736	3 505	3 433	3 384	3 451
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-603	-125	2	-195	120
Soliditet (%)	97	96	96	95	95
Kassalikviditet (%)	190	162	718	394	1 069
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	483	467	429	422	414
Årsavgift bostäder per kvm boyta inkl kapitaltilläggsavgift (kr)	716	654	581	580	576
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73	76	71	71	68
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	187	161	156	145	152
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	541	850	913	1 130	1 184
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	574	902	968	1 198	1 256
Ränta per kvm totalyta (kr)*	30	14	15	15	18
Underhållsfond per kvm totalyta (kr)	1 206	1 172	1 128	1 069	1 031
Räntekänslighet (%)	1	2	2	3	3
Sparande per kvm (kr/kvm)	158	221	215	198	225

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.

**För 2023 och 2024 inkluderas även intäkter för gemensamhetsel i beräkningen av årsavgiften, vilket påverkar jämförbarheten med tidigare år.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2024 vilket beror på högre kostnader för löpande- och periodiskt underhåll samt tillkommande kostnader gällande juristarvode kopplat till stämningen mot PEAB. I resultatet räknas även avskrivningar in vilket inte är likviditetspåverkande. Då föreningen har god likviditet bedömer styrelsen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjligheter 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	7 092 846	-218 701	-125 083	149 452 223
Avsättning till fond för yttre underhåll			330 000	-330 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-124 575	124 575		0
Extra kapitaltillskott	1 534 518					1 534 518
Disposition av föregående års resultat:				-125 083	125 083	0
Årets resultat					-603 388	-603 388
Belopp vid årets utgång	108 075 279	36 162 400	7 298 271	-549 209	-603 388	150 383 353

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-343 784
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-330 000
Årets ianspråktagande av fond för yttre underhåll	124 575
årets förlust	-603 388
	-1 152 597

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 152 597
	-1 152 597

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

2

3 736 417

3 504 732

Övriga rörelseintäkter

15 920

0

Summa rörelseintäkter

3 752 337

3 504 732

Rörelsekostnader

Driftskostnader

3

-2 336 436

-2 083 964

Övriga externa kostnader

-555 452

-194 721

Personalkostnader

4

-135 696

-186 889

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 437 980

-1 349 248

Summa rörelsekostnader

-4 465 564

-3 814 822

Rörelseresultat

-713 227

-310 090

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

293 584

268 659

Räntekostnader och liknande resultatposter

-183 745

-83 652

Summa finansiella poster

109 839

185 007

Resultat efter finansiella poster

-603 388

-125 083

Resultat före skatt

-603 388

-125 083

Årets resultat

-603 388

-125 083

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	143 524 159	144 878 539
Summa materiella anläggningstillgångar		143 524 159	144 878 539
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	3 300 000	977 523
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 300 000	977 523
Summa anläggningstillgångar		146 824 159	145 856 062
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 280	0
Övriga fordringar	8	24 048	249 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		293 885	314 943
Summa kortfristiga fordringar		324 213	564 675
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	6 203 126	7 112 907
Summa kortfristiga placeringar		6 203 126	7 112 907
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	975 660	1 689 877
Summa kassa och bank		975 660	1 689 877
Summa omsättningstillgångar		7 502 999	9 367 459
SUMMA TILLGÅNGAR		154 327 158	155 223 521

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

144 237 679

142 703 161

Fond för yttre underhåll

7 298 271

7 092 846

Summa bundet eget kapital

151 535 950

149 796 007

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-549 209

-218 701

Årets resultat

-603 388

-125 083

Summa fritt eget kapital

-1 152 597

-343 784

Summa eget kapital

150 383 353

149 452 223

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

3 276 202

5 146 089

Leverantörsskulder

173 108

187 145

Skatteskulder

6 508

57 904

Övriga skulder

3 636

7 134

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

484 351

373 026

Summa kortfristiga skulder

3 943 805

5 771 298

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

154 327 158

155 223 521

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-603 388

-125 083

Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet

1 437 980

1 349 248

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

834 592

1 224 165

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-13 414

2 914

Förändring av kortfristiga fordringar

246 742

424 587

Förändring av leverantörsskulder

-14 037

41 499

Förändring av kortfristiga skulder

63 565

-210 641

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 117 448

1 482 524

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-83 600

-1 177 428

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-83 600

-1 177 428

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 869 887

-380 000

Långfristig placering

-2 322 477

-977 523

Kapitaltillskott

1 534 518

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 657 846

-1 357 523

Årets kassaflöde

-1 623 998

-1 052 427

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

8 802 784

9 855 211

Likvida medel vid årets slut

7 178 786

8 802 784

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 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 572 836	2 497 980
Årsavgifter kapital	528 575	423 984
Hyror garage	179 520	180 840
Hyror parkeringar	257 504	232 274
Elavgifter	184 989	165 433
Solenergi	4 218	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 776	4 221
	3 736 418	3 504 732

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	321 723	164 475
Periodiskt underhåll	124 575	112 500
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	166 555	172 366
Uppvärmningskostnad	433 113	402 701
Vatten- och avloppsavgifter	380 693	326 868
Elavgifter	317 258	244 263
Renhållning	106 889	97 303
Snöröjning	52 595	80 206
Förbrukningsinventarier/materiel	28 054	50 229
Fastighetsförsäkringar	76 105	72 514
Kabel- och digital-TV	194 447	175 581
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	119 720	116 973
Rengöring ventilation	14 709	67 986
	2 336 436	2 083 965

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	110 700	109 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	8 250	57 900
Sociala avgifter	16 746	19 989
	135 696	186 889

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	133 615 053	132 437 625
Årets anskaffningar byggnad	83 600	1 177 428
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	569 428	569 428
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 268 081	134 184 481
Ingående avskrivningar byggnader	-14 275 060	-13 027 683
Ingående avskrivningar markanläggningar	-180 882	-79 011
Årets avskrivningar byggnader	-1 336 109	-1 247 377
Årets avskrivningar markanläggningar	-101 871	-101 871
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 893 922	-14 455 942
Mark	25 150 000	25 150 000
Utgående restvärde mark	25 150 000	25 150 000
Utgående redovisat värde	143 524 159	144 878 539
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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 009 000	25 009 000
	25 009 000	25 009 000

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fastränteplacering SBAB 3,29 % (förfallodatum 2026-03-13)	2 000 000	0
Fastränteplacering SBAB 3,56 % (förfallodatum 2026-04-20)	1 300 000	0
Marginalen	0	977 523
	3 300 000	977 523

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 353	21 064
Momsfordran	13 695	228 668
	24 048	249 732

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fastränteplacering Collector 1,25 % (förfalldatum 2025-03-22)	1 025 603	1 012 907
Fastränteplacering SBAB 3,87 % (förfalldatum 2025-03-13)	2 000 000	0
Fastränteplacering SBAB 3,40 % (förfalldatum 2025-03-17)	900 000	0
Fastränteplacering SBAB 3,00 % (förfalldatum 2025-03-19)	1 300 000	0
Fastränteplacering Marginalen 1,5 % (förfalldatum 2025-05-09)	977 523	0
Avslutad placering	0	5 000 000
Avslutad placering	0	1 100 000
	6 203 126	7 112 907

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea	636 235	665 088
SBAB	339 346	1 024 712
Övriga bankkonton	79	76
	975 660	1 689 876

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea			0	337 341
Nordea	3,20	2025-02-21	3 276 202	4 808 748
			3 276 202	5 146 089
Kortfristig del av långfristig skuld			3 276 202	5 146 089

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 626 202 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Under nästkommande år ska föreningen omförhandla 3 276 202 kr vilket innebär att den delen av skulden redovisas i sin helhet som kortfristig.

Kommande års förväntade amortering är 330 000 kr.

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

Anna Maria Kristiansson
BoRevision AB

Lena Engblom Eriksson
Internrevisor

This documents contains 17 pages before this page

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

Sten Erik Bylin

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Hamnkaptenen

92174939-0439-4d83-b50f-f7777d66aa5a - 2025-03-19 10:07:41 UTC +02:00

BankID / Freja eID - e48af889-b217-44ff-8cab-647ccdc314f2 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

BRITTA ELEONOR SCHÖNFELDT

2e887631-e82e-4b57-9742-4ebf13438207 - 2025-03-19 16:21:16 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 89e9d9d6-1b1f-4cbe-87d7-cd99b89ea81b - SE

ELSA INGEGERD PERSSON

bb7243c4-792e-4506-9155-2e89b2cb8682 - 2025-03-20 20:22:32 UTC +02:00

BankID / Freja eID - c5b7c220-8614-40ab-a41a-2429726aef1d - SE

Anders Peter Johansson

6ee34692-9816-40f4-a9af-0f7906da4bb3 - 2025-03-21 13:20:14 UTC +02:00

BankID / Freja eID - e278c699-9cf3-4051-9c95-a3327547de08 - SE

STEN-OLOV ANDERSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Hamnkaptenen

bb651912-3846-4c39-aee3-1373f9318668 - 2025-03-21 16:10:39 UTC +02:00

BankID / Freja eID - c773d771-64a3-4ee2-94b3-2de78dcb116d - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Lena Engblom Eriksson

e6ce5580-6c61-4b4b-8694-90dff16a2508 - 2025-03-21 21:50:17 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 62f53ea4-a15c-4485-b75a-edd33675fb4a - SE

Anna Maria Kristina Christiansson

999e4e69-0fc2-4233-a412-ab71f0a5c601 - 2025-03-24 13:57:55 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 26f9bd95-ca4b-4208-bfbd-20d9d2fd dc3a - SE

authority to sign	asemavaltuutus	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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 Hamnkaptenen för räkenskapsåret 2024 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

Anna Maria Christiansson
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

Lena Engblom Eriksson

bef5bf12-0ebf-4709-a419-affc8ef357b1 - 2025-03-24 12:37:51 UTC +02:00
BankID / Freja eID - a291fdef-45c2-46fa-b5d7-ef33b60facd6 - SE

Anna Maria Kristina Christiansson

e3b38845-b6c4-45a9-a1de-8cb92262ca7b - 2025-03-24 13:57:55 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 26f9bd95-ca4b-4208-bfbd-20d9d2fddc3a - 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



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