



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Hamnpiren

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamnpiren med säte i Örnsköldsvik org.nr. 769608-8066 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Örnsköldsvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örnsköldsvik 9:3	2002-09-27	2002

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Pronovia/Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 474
51	garageplatser	918
Totalt 86 objekt		4 392

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 1 st 2 rok, 8 st 3 rok, 18 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Arne Bylund	Ordförande
Mona Hallin	Ledamot
Jim Angerstig	Ledamot
Per-Olof Nilsson	Ledamot
Josefine Thunmarker	Ledamot
Lena Hörnell	Suppleant
Linda Hedin Ekberg	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Olof Nilsson, Mona Hallin, Lena Hörnell och Linda Ekberg.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mona Hallin, Arne Bylund, Jim Angerstig och Per-Olof Nilsson.

Revisorer har varit: KPMG AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Nya stadgar antogs vid ordinarie årsstämma 2024-05-06 samt extra årsstämma 2024-06-02.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6,8%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 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 2024-08-27, varvid planen uppdaterades.

Föreningen har genomfört följande större åtgärder

Årtal	Åtgärd
2019	Ventilationsarbeten Markytor
2021	Markytor, gjutning slukhål
2022	Utbyte takfläkt C-huset samt injustering
2023	Bytt till LED-lampor på garageytterbelysningen Bytt till LED-lampor i A, B och C-husens trapphus Åtgärdat skador på trappen mellan garagen och B-huset
2024	OVK-besiktning utförd. Hiss A-huset byte av drivlinor, drivskiva, bromsarmar och fjädrar samt wire för evakuering. Hiss B-huset byte av bromsarmar och fjädrar, wire för evakuering. Hiss C-huset byte av bromsarmar och fjädrar. Bytt till LED-lampor i belysningsstolparna.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Beskärning alléträd
Slamsugning dagvattenbrunnar
Målning träpanel garage
Målning trapphus
Byte matta soprum
Byte cirkulationspump vatten
Renovering/byte avloppspumpar
Byte fläkraggat

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	258	282	324	322	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 847	3 416	4 318	4 318	5 291
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 599	4 318	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	6	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	175	159	191	146	0
Årsavgifter, kr/kvm	828	787	706	695	688
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	731	709	867	839	0
Nettoomsättning, tkr	3 211	3 113	2 959	2 802	2 795
Resultat efter finansiella poster, tkr	-140	712	597	590	680
Soliditet, %	79	76	76	75	71

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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).

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 större hissrenoveringar som uppkom efter besiktning.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 110 tkr om man bortser från extraamorteringen på 2,5 mkr som gjordes i april. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 258 kr/m² vilket anses som bra nivå.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6%.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	40 683 114	0	0	40 683 114
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 101 001	0	0	3 101 001
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 678 845	0	172 000	4 850 845
S:a bundet eget kapital, kr	48 462 960	0	172 000	48 634 960
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-69 397	711 531	-172 000	470 134
Årets resultat, kr	711 531	-711 531	-139 912	-139 912
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	642 134	0	-311 912	330 222
S:a eget kapital, kr	49 105 094	0	-139 912	48 965 182

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 172 000 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	642 134
Årets resultat, kr	-139 912
Reservation till underhållsfond, kr	-172 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	330 222

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	330 222
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 210 659	3 113 116
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 210 659	3 113 116
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 634 392	-1 487 628
Övriga externa kostnader	Not 4	-157 663	-136 234
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-51 006	-45 875
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 274 784	-527 586
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 117 845	-2 197 322
RÖRELSERESULTAT		92 814	915 794
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		88 082	82 581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 449	-286 524
Övriga finansiella poster	Not 7	-360	-320
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-232 727	-204 263
ÅRETS RESULTAT		-139 912	711 531



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	58 498 790	59 773 574
Summa materiella anläggningstillgångar		58 498 790	59 773 574
Summa anläggningstillgångar		58 498 790	59 773 574
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 145 973	1 124 342
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	30 291	35 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	112 189	105 014
Summa kortfristiga fordringar		1 288 452	1 265 344
Kassa och bank			
Bank	Not 11	2 278 195	3 689 556
Summa kassa och bank		2 278 195	3 689 556
Summa omsättningstillgångar		3 566 647	4 954 900
SUMMA TILLGÅNGAR		62 065 437	64 728 474

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	36 999 999	36 999 999
Upplåtelseavgifter	3 101 001	3 101 001
Kapitaltillskott	3 683 115	3 683 115
Fond för yttre underhåll	4 850 845	4 678 845
Summa bundet eget kapital	48 634 960	48 462 960

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	470 134	-69 397
Årets resultat	-139 912	711 531
Summa fritt eget kapital	330 222	642 134

Summa eget kapital

48 965 181

49 105 093

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	10 000 000
Summa långfristiga skulder		0	10 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		12 502 000	5 002 000
Leverantörsskulder		107 008	202 478
Aktuell skatteskuld	Not 13	6 845	5 410
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	5 371	17 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	479 032	396 048
Summa kortfristiga skulder		13 100 256	5 623 381

Summa skulder

13 100 256

15 623 381

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 065 437

64 728 474

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	92 814	915 794
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 274 784	527 586
	1 367 598	1 443 380
Erhållen ränta	88 082	82 581
Erlagd ränta	-308 906	-286 524
Övriga poster	-360	-320
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 146 415	1 239 117
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 478	-14 013
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-34 668	-81 419
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 110 269	1 143 685
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar laddstolpar 2022 avyttrat 2023	0	192 193
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	192 193
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 500 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-2 500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 389 731	1 335 878
Likvida medel vid årets början	4 813 898	3 478 020
Likvida medel vid årets slut	3 424 168	4 813 899
	-1 389 731	1 335 878

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Då det är första året detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Hamnpiren är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 och tidigare år enl K3s principer. Presenterade jämförelsetal överstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 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.

Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3- regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning till underhållsfond.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 682 576	2 512 992
Årsavgift el	96 730	0
Årsavgift TV/bredband	96 180	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	323 748	302 940
Konsumtionsavgift el	7 191	123 295
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	96 180
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 433	3 413
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 801	74 296
	3 210 659	3 113 116

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-300 003	-203 956
El	-184 215	-164 069
Uppvärmning	-376 607	-347 865
Vatten	-208 542	-187 354
Renhållning	-85 230	-87 399
TV, bredband, iptelefoni	-97 563	-96 496
Obligatoriska besiktningar	-5 688	0
Serviceavtal	-25 356	-30 736
Hissar serviceavtal & besiktning	-15 129	-12 825
Förvaltningskostnader	-176 980	-201 574
Försäkringar	-48 000	-52 051
Fastighetsskatt	-88 740	-89 405
Övriga driftskostnader	-22 340	-13 898
	-1 634 392	-1 487 628

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-27 125	-26 125
Övriga förvaltningskostnader	-100 193	-106 394
Kostnader överlåtelse och panter	-2 578	-2 100
Föreningsverksamhet	-6 946	0
Kontorsutrustning och -material	-4 167	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-1 615
Konsulter	-8 625	0
Förbrukningsinventarier	-8 030	0
	-157 663	-136 234

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-42 500	-36 900
Övriga arvoden	0	-1 000
Sociala avgifter	-8 506	-7 975
	-51 006	-45 875

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 274 784	-527 586
	-1 274 784	-527 586

Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgift	-360	-320
	-360	-320

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

60 083 115

60 083 115

Ingående anskaffningsvärde mark

6 500 000

6 500 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**66 583 115****66 583 115****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-6 809 541

-6 281 955

Årets avskrivningar byggnader

-1 274 784

-527 586

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-8 084 325****-6 809 541****Utgående redovisat värde****58 498 790****59 773 574**

Redovisade värden byggnader

51 998 790

53 273 574

Redovisade värden mark

6 500 000

6 500 000

Fastighetsbeteckning: Örnköldsvik 9:3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2004	49 000 000	9 400 000	58 400 000	58 400 000
Lokaler	2004	1 628 000	1 541 000	3 169 000	3 169 000
		50 628 000	10 941 000	61 569 000	61 569 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

22 899 000

22 899 000

varav i eget förvar

3 590 000

3 590 000

Summa ställda säkerheter**19 309 000****19 309 000****Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

30 291

35 988

30 291**35 988****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

50 400

48 000

Förutbetalad kabel-TV och bredband

16 030

16 030

Förutbetalad administration

42 665

40 984

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 094

0

112 189**105 014**

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 BANK

SBAB

2 278 195

3 689 556

2 278 195**3 689 556**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	2,27%	2025-03-19	10 000 000	0
Nordea	4,22%	2025-04-17	2 502 000	0
			12 502 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

12 502 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

12 502 000

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

6 845

5 410

6 845**5 410**

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt

5 371

8 479

Övriga kortfristiga skulder

0

8 966

5 371**17 445**

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

97 038

90 542

Upplupna räntekostnader

63 276

51 733

Upplupen revision

25 000

21 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

252 744

218 478

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

40 974

14 294

479 032**396 048**

2024-12-31

2023-12-31

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Arne Bylund.....
Jim Angerstig.....
Josefine Thunmarker.....
Mona Hallin.....
Per-Olof Nilsson

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

KPMG AB
Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hamnpiren, org. nr 769608-8066

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hamnpiren för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örnköldsvik i enlighet med vår digitala signatur

KPMG AB

Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Hamnpiren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARNE BYLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:42:42



JOSEFINE THUNMARKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 11:36:22



JIM ANGERSTIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 12:34:57



MONA HALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 21:57:35



PER-OLOF NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:24:08



FRIDA KOLBÄCK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 12:57:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Hamnpiren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDA KOLBÄCK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 12:56:24



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.