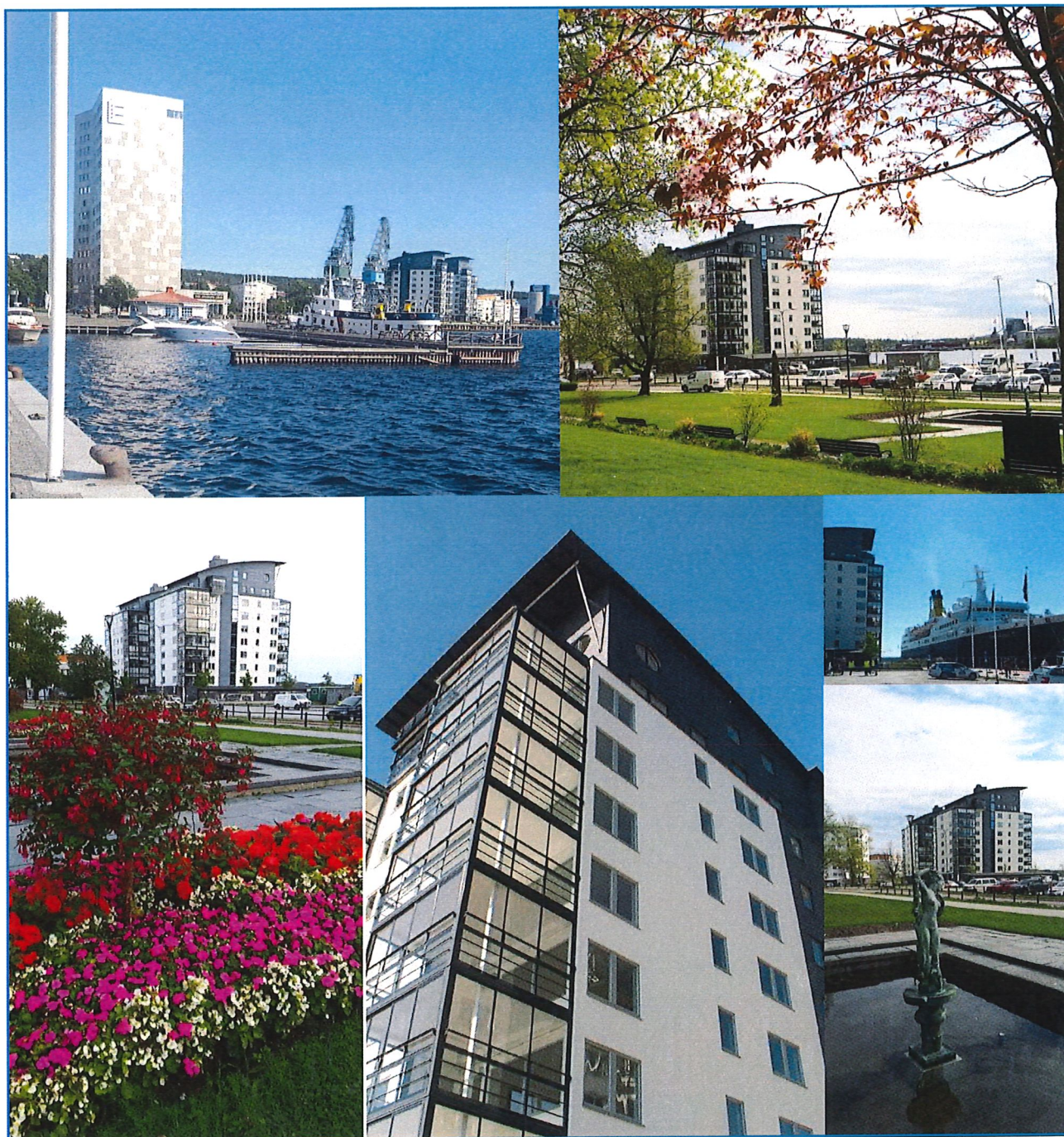


Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Hamnkaptenen
Org nr: 769618-7025



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, som har tecknats av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hamnkaptelen i
Örnsköldsvik får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-22. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-22. Vid årsstämman 2019 påbörjades ändringar av stadgarna.

Föreningen har sitt säte i Örnsköldsviks kommun.

Årets resultat uppvisar ett underskott med 99 tkr, vilket är 33 tkr högre än budget. I resultatet ingår avskrivningar med 1 243 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 1 144 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Antagen budget för det verksamhetsåret 2020 är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens kassalikviditet har under året förändrats från 61% till 697%. Detta beror framförallt på omklassificering av långa/korta skulder enligt gällande redovisningsregel.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Örnsköldsvik 9:8 i Örnsköldsviks Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 67 lägenheter. Byggnaderna togs i bruk 2010. Fastighetens adress är Tullgatan 4A och 4B i Örnsköldsvik.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.
Bostadsrättstillägget och styrelseförsäkring ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	5 rum och kök	Totalt
19	22	25	1	67

Dessutom tillkommer

Antal p-platser	Antal carports	Antal garage
15	33	23

Total tomtarea 4 883 m²

Total bostadsarea 5 707 m²

Årets taxeringsvärde 90 155 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets 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 verksamhetsåret utfört reparationer för 129 tkr och planerat underhåll för 169 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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.

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Förbättringsmålning (carports, miljöbod, cykelbod, trapphus, ledstänger)	2016	
Målning hiss/dörrar på samtliga målningsplan	2016	
Ny takskjutsport cykelbod	2016	
Utemiljö (utemöbler, plantering av buskar)	2016	
Byte låskistor lghdörrar och förrådsdörrar	2017	
Utemiljö (plattgång, gräsytor, asfaltering)	2017	
Byte batterier och lysrör samtliga nödbelysningar	2017	
Uppföljning garantibesiktning	2017	Pågående
Utemiljö (staket, förråd, målat vindskydd)	2018	
Genomgång ventilation i båda husen	2018	
OVK och Energideklaration	2018	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (dörrautomatik)	60 654 kr
Markytor (plantering ny häck)	107 870 kr

Planerade reparationer och underhåll

	År
Åtg. av husens fasader, fönster, takläggning samt årligt återkommande tjälskada vid garage G2-G8	2020
Obligatorisk ventilationsbesiktning - OVK	2021

pu

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sten Bylin	Ordförande	2020
Sten Olov Andersson	Sekreterare	2020
Britta Schönfeldt	Vice ordförande	2020
Gerth Mattebo	Ledamot	2020
Anette Melbin	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elsa Ingegerd Persson	Suppleant	2021
Peter Johansson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer	Uppdrag	Utsedd av/ Mandat t.o.m. ord stämma
Eeva-Riitta Salminen, Bo Revision AB i Sundsvall	Revisor	Stämman
Pia Andersson	Revisorssuppleant	Stämman
Lena Engblom Eriksson	Intern revisor	2020
Birgitta Blomqvist	Intern revisorssuppleant	2020

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av:
Lena Sundin	Sammanställande	Stämman
Nils-Gunnar Persson		Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Ordinarie årsstämma hölls 2019-05-16 på "Kom In". På stämman deltog 40 medlemmar varav 27 röstberättigade. På årsstämman behandlades stadgeenliga frågor.

Styrelsen har under året hållit nio sammanträden. Sammanträden/överläggningar har även hållits med förvaltare Joakim Persson, Anders Sundström, PEAB, Breiman Konsulter AB, ordförandena i Brf Hamnpiren och Hamnlotsen, revisorerna, advokatfirman AG Advokatbyrå, Övik Energi och Brandskyddskommittén.

Styrelsen har deltagit i utbildning på Riksbyggen rörande Riksbyggens webb, samt på fastighetsmässan på Fjällräven Arena.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Trivselkommittén med Nils Gunnar Persson, Mari-Anne Berggren och Gunnar Sundin ordnade en glöggkväll med mingel i början av december månad.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året planterat ny häck runt fastigheten.

En särskild besiktning av hus A och B:s fasader har gjorts av Breiman Konsulter AB i Stockholm.

Vid besiktningen konstaterades allvarliga brister rörande bland annat fönstrens montering och fasaden.

Styrelsen har därför varit tvungna att ta in AG Advokatbyrå, Stockholm. Överenskommelse har slutits med PEAB att, under sommaren 2020, åtgärda de brister som upptäckts 2019.

En lägenhetsbalkong i hus A drabbades av brand. Skadorna var tursamt nog av ringa art och har åtgärdats av bostadsinnehavaren.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-05-28, de brister/skador som konstaterades åtgärdas av Riksbyggen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer. Föreningen hade vid årets slut 66 röstberättigade medlemmar.

Föreningen informerar sina medlemmar genom hemsidan www.brhamnkaptene.se. När ny information läggs ut får medlemmarna information om detta genom e-post. Medlemmar som ej hanterar e-post får information genom "Brf Hamnkaptene's nyhetsblad" som läggs i deras postfack. Ny/aktuell information sätts också upp på föreningens anslagstavlor i A- och B- husen. Styrelsen har en fastställd Datapolicy för föreningen enligt GDPR. GDPR står för General Data Protection Regulation och är den nya dataskyddslagen som började gälla inom EU under 2019. GDPR ersätter den svenska personuppgiftslagen (PUL).

Efter att ha antagit budgeten för 2020 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01. Den under 2019 debiterade avgiften för kapitalkostnaden på 117 kr/kvm har inte täckt föreningens kapitalkostnader (ränta och amortering) vilket innebär att en justering av avgiften för kapitalkostnaden är nödvändig under 2020. Orsaken är högre amortering och justerad ränta kopplad till att lånen skrevs om under 2019. Avgiften för kapitalkostnaden kommer därför att justeras till 177 kr/kvm från och med 2020-04-01.

Hyrorna för p-platser, carports och garage hålls oförändrade.

I budget för 2020 ingår 380 000 kr för framtida underhåll samt amortering av föreningens lån med 330 000 kr.

Föreningen har gjort en ekonomisk analys av verksamheten.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 406 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 67 bostadsrätter placerade.

Föreningen anlitar Riksbyggen för sin förvaltning. Riksbyggen är miljöcertifierad enligt ISO 14001. Föreningen har tecknat elhandelsavtal med Övik Energi. Ursprunget för den el som Övik Energi sålt i Sverige kommer från 40,60 % vatten-, vind- och biobränslebaserade produktionsanläggningar, 59,40 % är kärnkraft. 0,00 % kommer från kol, olja eller torvbaserade anläggningar. CO₂ (koldioxidutsläpp) 0,054 g/kWh och kärnkraftsavfall 0,001 g/kWh. Hus A och B är uppvärmda med fjärrvärme från Övik energi, som producerar fjärrvärmes till största del från biobränslen som de köper i närområdet. Det är restprodukter som bark, flis, grenar och toppar från traktens skogs- och sågverksindustri som de inte använder. Biobränslet är förnybart och ger inget nettotillskott av koldioxid till atmosfären. Det är bra för klimatet!

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

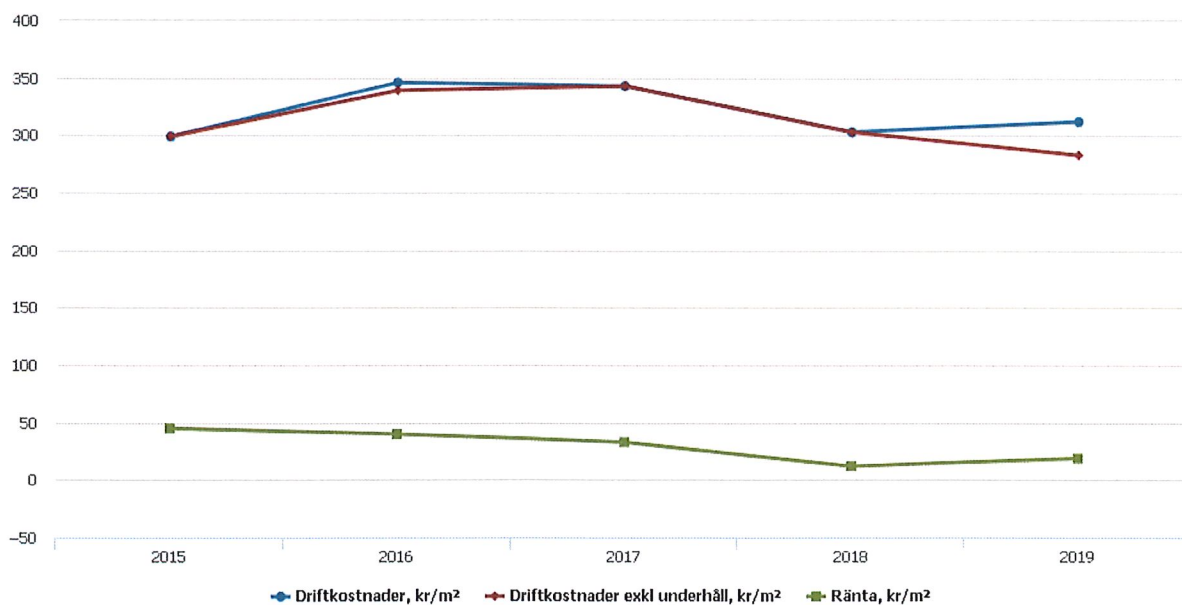
Föreningens styrelse har beslutat att genomföra fortsatt utbyte av armaturer till energiarmaturer. Föreningen har ett effektivt miljörum med sopsortering.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 411	3 215	3 294	3 341	3 759
Resultat efter finansiella poster	-99	-120	-238	-159	2 484
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	67	72	72	72	70
Balansomslutning	156 703	157 567	157 811	158 216	158 587
Soliditet %	94	94	93	93	93
Likviditet %	697	61	717	698	667
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² *	406 (523)	398 (546)	398 (546)	415 (585)	461 (631)
Driftkostnader, kr/m ²	317	303	343	346	299
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	288	303	343	339	299
Ränta, kr/m ² **	19	12	33	40	45
Underhållsfond, kr/m ²	501	464	392	322	253
Lån, kr/m ² **	1 516	1 632	1 680	1 729	1 924

*Beloppet inom parantes avser årsavgiftsnivå inkluderat kapitaltilläggsavgift.

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



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

du

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	104 406 615	36 162 400		2 649 926	4 515 266	-119 752
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut					0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-119 752	119 752
Reservering underhållsfond				380 000	-380 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-168 524	168 524	
Årets inbetalda kapitaltillskott						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-98 840
Vid årets slut	104 406 615	36 162 400	0	2 861 402	4 184 038	-98 840

Resultatdisposition

Av styrelsen beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll

Fondbehållning vid årets början	2 649 926
Årets fondavsättning enligt plan	380 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	-168 524
Fondbehållning vid årets slut	2 861 402

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanserat resultat efter avsättning till underhållsfond	4 184 038
Årets resultat	-98 840
Extra avsättning till underhållsfond	-3 000 000
Att balansera i nya räkning	1 085 199

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

eu

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 411 208	3 214 525
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 931	25 855
Summa rörelseintäkter		3 427 139	3 240 380
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 810 463	-1 730 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-311 235	-217 814
Personalkostnader	Not 6	-112 448	-144 012
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 243 038	-1 232 031
Summa rörelsekostnader		-3 477 184	-3 324 853
Rörelseresultat		-50 045	-84 473
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	60 074	34 660
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-108 869	-69 939
Summa finansiella poster		-48 795	-35 279
Resultat efter finansiella poster		-98 840	-119 752
Årets resultat		-98 840	-119 752

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	148 360 145	149 603 183
Summa materiella anläggningstillgångar		148 360 145	149 603 183
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	1 900 000
Andra långfristiga fordringar	Not 11	2 300 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300 000	1 900 000
Summa anläggningstillgångar		150 660 145	151 503 183
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	5
Övriga fordringar	Not 12	65 972	2 627 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	91 754	55 968
Summa kortfristiga fordringar		157 726	2 683 502
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 161 400	0
Summa kortfristiga placeringar		4 161 400	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 723 479	3 379 969
Summa kassa och bank		1 723 479	3 379 969
Summa omsättningstillgångar		6 042 605	6 063 472
Summa tillgångar		156 702 750	157 566 654

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		140 569 015	140 569 015
Fond för yttre underhåll		2 861 402	2 649 926
Summa bundet eget kapital		143 430 417	143 218 941
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 184 039	4 515 266
Årets resultat		-98 840	-119 752
Summa fritt eget kapital		4 085 199	4 395 514
Summa eget kapital		147 515 616	147 614 455
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 320 234	0
Summa långfristiga skulder		8 320 234	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	330 000	9 310 998
Leverantörsskulder		123 171	118 983
Skatteskulder		3 210	47 131
Övriga skulder		0	124 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	410 519	351 087
Summa kortfristiga skulder		866 900	9 952 199
Summa eget kapital och skulder		156 702 750	157 566 654

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskad med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110 år
Markanläggningar	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Fond för yttre underhåll

Avsättningen till fonden sker genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. I anspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på omvänt vis. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är beslutande organ vad gäller avsättning och i anspråkstagande från underhållsfonden.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 805 556	2 620 657
Hyrer, garage	182 160	409 860
Hyrer, p-platser	223 740	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 980	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 520	-1 595
Elavgifter	205 252	185 603
Summa nettoomsättning	3 411 208	3 214 525

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	6 977	8 691
Fakturerade kostnader	1 260	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	1 255	17 164
Försäkringsersättningar	6 438	0
Summa övriga rörelseintäkter	15 931	25 855

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-168 524	0
Reparationer	-128 791	-119 421
Självrisk	0	-31 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-55 680	-52 743
Försäkringspremier	-61 009	-52 195
Kabel- och digital-TV	-176 001	-181 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 678	0
Serviceavtal	-35 786	0
Obligatoriska besiktningar	-938	-29 202
Snö- och halkbekämpning	-63 594	-91 702
Förbrukningsinventarier	-61 465	-5 281
Fordons- och maskinkostnader	-2 291	0
Vatten	-237 578	-252 212
Fastighetsel	-307 711	-319 721
Uppvärmning	-379 165	-379 630
Sophantering och återvinning	-72 189	-67 052
Förvaltningsarvode drift	-52 063	-149 062
Summa driftkostnader	-1 810 463	-1 730 996



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	0	-3 130
Förvaltningsarvode administration	-263 750	-170 118
Lokalkostnader	0	-1 050
IT-kostnader	-5 054	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 638	-13 475
Övriga förvaltningskostnader	-2 469	-3 045
Kreditupplysningar	-5 951	-282
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 372	-9 496
Representation	-3 691	0
Telefon och porto	-1 773	0
Bankkostnader	-1 870	0
Övriga externa kostnader	-666	-17 218
Summa övriga externa kostnader	-311 235	-217 814

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 344	0
Lön till övrig personal	0	-22 800
Styrelsearvoden	-45 000	-96 500
Sammanträdesarvoden	-47 000	0
Sociala kostnader	-19 104	-24 712
Summa personalkostnader	-112 448	-144 012

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 231 024	-1 231 030
Avskrivning Markanläggningar	-12 015	-1 001
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 243 038	-1 232 031

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	59 994	34 317
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	80	343
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	60 074	34 660



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-107 745	-69 490
Övriga räntekostnader	-1 124	-449
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-108 869	-69 939

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	132 437 625	132 437 625
Mark	25 150 000	25 150 000
Markanläggning	120 147	
	157 707 772	157 587 625
Årets anskaffningar		
Markanläggning		120 147
	0	120 147
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	157 707 772	157 707 772

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 103 588	-6 872 558
Markanläggningar	-1 001	
	- 8 104 589	- 6 872 558
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 231 024	-1 231 030
Årets avskrivning markanläggningar	-12 015	-1 001
	-1 243 039	- 1 232 031
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 347 628	- 8 104 589
Restvärde enligt plan vid årets slut	148 360 144	149 603 183

Varav

Byggnader	123 103 013	124 334 037
Mark	25 150 000	25 150 000
Markanläggningar	107 131	119 146

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	90 155 000	74 202 000
varav byggnader	75 000 000	62 000 000
Varav lokaler	955 000	802 000
varav mark	14 200 000	11 400 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	2 300 000	0
Summa andra långfristiga fordringar	2 300 000	0

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 347	350
Övriga kortfristiga fordringar	64 625	15 679
Avräkningskonto HSB Södra Norrland		2 611 500
Summa övriga fordringar	65 972	2 627 529

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	61 193	27 758
Förutbetalda försäkringspremier	15 894	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 667	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	28 210
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 754	55 968

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Aros Kapital	950 000	0
Collector	961 400	
Marginalen	950 000	
SBAB	1 300 000	
Summa övriga kortfristiga placeringar	4 161 400	0

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB sparkonto	1 017 397	3 152 238
Swedbank transaktionskonto	706 082	227 731
Summa kassa och bank	1 723 479	3 379 969

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	8 650 234	9 310 998
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-330 000	-277 000
Nästa års omsättning av lån		-9 033 998
Långfristig skuld vid årets slut	8 320 234	0

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2019-02-28	5 776 998,00	-5 732 748,00	44 250,00	0,00
NORDEA		2019-03-29	3 534 000,00	-3 509 000,00	25 000,00	0,00
NORDEA	1,14%	2022-03-16	0,00	3 509 000,00	317 514,00	3 191 486,00
NORDEA	1,39%	2024-02-21	0,00	5 732 748,00	274 000,00	5 458 748,00
Summa			9 310 998,00	0,00	660 764,00	8 650 234,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 330 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	8 633	3 760
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 916	0
Upplupna elkostnader	28 614	0
Upplupna värmekostnader	37 527	0
Upplupna kostnader för renhållning	2 961	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 254	119 596
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	278 614	227 731
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	410 519	351 087

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	25 009 000	25 009 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

ÖRNSKÖLDSVIK 20200213

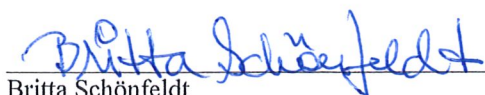
Ort och datum



Sten Bylin



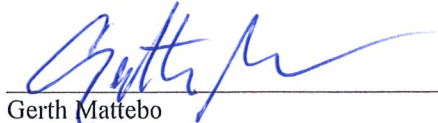
Sten Olov Andersson



Britta Schönfeldt



Anette Melbin



Gerth Mattebo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/2 2020



Lena Engblom Eriksson

Intern revisor



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnkaptenen för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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. Revisornas 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

ar

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 Hamnkaptanen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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.

Örnsköldsvik den 13/2 2020



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB



Lena Engblom Eriksson
Förtroendevald revisor

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF Hamnkaptenen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Hamnkaptenen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se