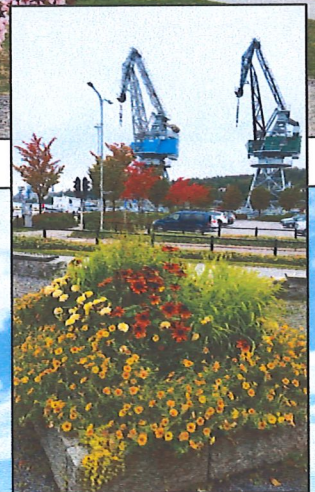
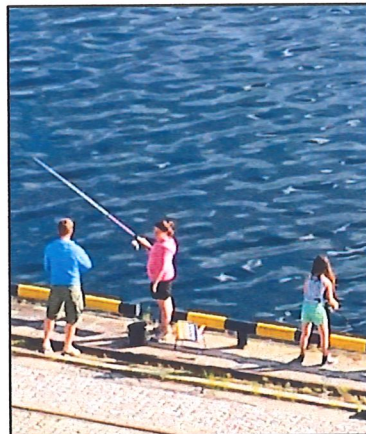




ÅRSREDOVISNING 2018



Bilder: Siw Bylin

Brf Hamnkaptenen

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsförening Hamnkaptenen med säte i Örnsköldsvik
(Org.nr 769618-7025) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Örnsköldsvik 9:8, byggd år 2010 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
67	lägenheter (bostadsrätt)	5 707
23	garage	
33	carportar	
15	bilplatser	

Ordinarie årsstämma hölls 2018-05-24. På stämman deltog 42 medlemmar varav 28 röstberättigade. På årsstämman behandlades stadgeenliga frågor.

Vid extra årsstämman 2018-10-25 fattades beslut om fastställande av nya andelstal för kapital- och driftskostnader inklusive yttre fond. På stämman deltog 21 medlemmar varav 14 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 67 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Sten Bylin	ledamot, ordförande
Britta Schönfeldt	ledamot, vice ordförande
Sten-Olov Andersson	ledamot, sekreterare
Helena Norberg	ledamot
Gerth Mattebo	ledamot
Monica Sjöblom	styrelsesuppleant
Elsa Persson	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie årsstämma är Sten Bylin, Helena Norberg, Monica Sjöblom samt Elsa Persson.

Styrelsen har under året hållit 10 st sammanträden. Sammanträden har även hållits med förvaltare Marie Westlin och med brandsynskommittén samt två förvaltningsmöten.

Firmatecknare har varit Sten Bylin, Britta Schönfeldt, Gerth Mattebo, Sten-Olov Andersson samt Helena Norberg två i förening.

Revisorer har varit Lena Engblom Eriksson med Birgitta Blomqvist som suppleant samt en extern revisor (BoRevision i Sverige AB) valda vid årsstämman.

Valberedning har varit Lena Sundin (sammankallande) och Nils Gunnar Persson. Trivselkommittén har bestått av Nils Gunnar Persson, Mari-Anne Berggren och Gunnar Sundin.

Under året har den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Södra Norrland, med Marie Westlin som förvaltare.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

En grillfest hölls i maj månad. Ett 40-tal personer deltog. Trivselkommittén med Nils Gunnar Persson, Mari-Anne Berggren och Gunnar Sundin hade ordnat med grillmöjlighet, En liten frågesport hanns också med. Det blev en trevlig samvaro. I december månad anordnades en glöggkväll av föreningens trivselkommitté.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året begärt in offerter från ett 25-tal leverantörer avseende administrativ och teknisk förvaltning respektive städ. Beslut fattades i juni månad 2018 att övergå från HSB till Riksbyggen som förvaltare från 1 januari 2019.

Styrelsen har placerat 2,85 miljoner kronor i bankinstitut med insättningsgaranti med en ränta på 1,10 - 1,50 % ränta.

Två lägenheter i hus B drabbades av omfattande vattenskador med stora kostnader på grund av läckande kylskåp i en av lägenheterna. Skadorna har åtgärdats.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

Stadseenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-05-30.

Information till medlemmar

Föreningen informerar sina medlemmar genom hemsidan www.brfhamnkaptenen.se. Hemsidan har fått en ny utformning under oktober månad 2018. 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 har under året fastställt Datapolicy för föreningen enligt GDPR. GDPR står för General Data Protection Regulation och är den nya dataskyddslag som började gälla inom EU den 25 maj. GDPR ersätter den svenska personuppgiftslagen (PuL).

Under de tre senaste åren har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Ett staket har satts upp mot Tullgatan och vägen inmot kommunens hamnparkering. En carport har byggts om till förråd för Brf Hamnkaptenen. Vindskydden vid respektive ingång har målats vita. Genomgång av ventilationen i hus A och B har skett under januari februari månader. OVK har genomförts samt Energideklaration har tagits fram.

ll

2017	Byte av samtliga låskistor i lägenhetsdörrar samt förrådsdörrar. Anläggande av plattgång mellan A och B husen, Förbättring av gräsytor. Asfaltering av markytor vid A-husets carportslänga. Byte av batterier samt lysrör i samtliga nödbelysningar. Uppföljning av den garantibesiktning som gjordes 2016 har gjorts under 2017. Detta arbete fortsätter.
2016	Bättringsmålning Carportar, Miljöbod och Cykelbod. Målning av Hiss/dörrar på samtliga våningsplan, Bättringsmålning trapphus och ledstänger på alla våningsplan, OVK. Besiktning (dec 2016) Ny takskjutsport installerades i Cykelboden. Inköp av utemöbler till de yttre uteplatserna. Buskar planterades runt uteplatsen mellan husen.

Föreningen planerar följande framtida planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Nyplantering av häck runt Hamnkaptenen. Uppstagande av planterade träd.
2020	Obligatorisk ventilationskontroll - OVK besiktning.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen har beslutat att för 2019 justera avgifterna enligt följande;

- Driftkostnaden höjs med 2 %, till 406 kr per kvadratmeter och år
- Kapitalkostnaden sänks till 117 kr per kvadratmeter och år efter omförhandling av räntan på föreningens lån
- Hyrorna för p-platser, carportar och garage hålls oförändrade.

I budget för 2019 ingår 380 000 kr för framtida underhåll samt amortering av föreningens lån med 277 000 kronor.

Medlemsinformation

Av föreningens 67 bostadsrätter har under året tre överlåtit. Det totala antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång var 102 (101).

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	3 223	3 294	3 341	3 759	4 142
Rörelseresultat i tkr	-84	-56	61	2 730	1 070
Resultat efter finansiella poster i tkr	-120	-238	-159	2 484	538
Soliditet %	94	93	93	93	91

Nettoomsättningen har sjunkit från och med 2015 på grund av att ett antal medlemmar valt att göra kapitaltillskott, varav deras årsavgift sänkts. Per 2018-12-31 har bostadsrättsinnehavare för 28 av 67 bostadsrätter amorterat sin del av föreningens ursprungliga lån. Ett kapitaltillskott har skett 2018.

u

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2017 till 2018.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 186 601	36 162 400	2 236 926	5 166 684	-238 418
Vinstdisp enl. stämmobeslut				-238 418	238 418
Innevarande års avs/disps.			413 000	-413 000	
Årets inbetalda kapitaltillsk	220 014				
Årets resultat					-119 752
Belopp vid årets slut	104 406 615	36 162 400	2 649 926	4 515 266	-119 752

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	2 236 926
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	413 000
Fondbehållning vid årets slut	2 649 926

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	4 515 266
Årets resultat	-119 752
Summa	4 395 515

Balanseras i ny räkning 4 395 515

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

Hamnkaptenen i Örnsköldsvik

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 223 216	3 293 901
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 165	30 259
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>3 240 381</u>	<u>3 324 159</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-1 905 612	-1 957 819
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 199	-62 273
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-144 012	-129 189
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 232 031	-1 231 030
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-3 324 854</u>	<u>-3 380 311</u>
Rörelseresultat		-84 473	-56 152
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 660	5 435
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-69 939	-187 700
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-35 279</u>	<u>-182 265</u>
Årets resultat		-119 752	-238 418

ll

Hamnkaptenen i Örnsköldsvik**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 149 603 183 150 715 067*Summa materiella anläggningstillgångar* 149 603 183 150 715 067*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 1 900 000 0*Summa finansiella anläggningstillgångar* 1 900 000 0*Summa anläggningstillgångar* 151 503 183 150 715 067**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

5 4 309

Övriga fordringar

Not 12 2 627 529 2 159 893

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 55 968 106 188*Summa kortfristiga fordringar* 2 683 502 2 270 390

Kassa och bank

3 379 969 4 825 665*Summa omsättningstillgångar* 6 063 472 7 096 056**Summa tillgångar****157 566 654****157 811 122**

u

Hamnkaptenen i Örnsköldsvik

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	140 569 015	140 349 001
Fond för yttre underhåll	2 649 926	2 236 926
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>143 218 941</u>	<u>142 585 927</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 515 266	5 166 684
Årets resultat	-119 752	-238 418
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>4 395 515</u>	<u>4 928 266</u>
<i>Summa eget kapital</i>	<u>147 614 456</u>	<u>147 514 193</u>
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14 ,17 0	9 310 998
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>0</u>	<u>9 310 998</u>
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14 9 310 998	277 000
Leverantörsskulder	118 983	238 846
Skatteskulder	47 131	85 544
Övriga skulder	Not 15 124 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 351 087	384 541
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>9 952 199</u>	<u>985 931</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>157 566 654</u>	<u>157 811 122</u>

u

Hamnkaptenen i Örnsköldsvik

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-119 752	-238 418
Avskrivningar	1 232 031	1 231 030
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 112 280	992 612
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	38 814	31 952
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-67 731	87 080
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 083 363	1 111 644
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-120 147	0
Investeringar i maskiner	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-1 900 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 020 147	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-277 000	-254 000
Inbetalda insatser (årets kapitaltillskott)	220 014	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-56 986	-254 000
Årets kassaflöde	-993 770	857 644
Likvida medel vid årets början	6 985 240	6 127 595
Likvida medel vid årets slut	5 991 470	6 985 240

*Föreningens avräkningskonto ingår i posten kortfristiga fordringar. I kassaflödesanalys så ingår den i posten likvidamedel

Hamnkaptenen i Örnsköldsvik

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning på Byggnad och mark

Avskrivning på byggnaden och mark sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader	110 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning maskiner sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

Från år 2016 debiteras dock föreningen halv fastighetsavgift och från och med 2021 hel fastighetsavgift.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar.

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar



Hamnkaptenen i Örnsköldsvik

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 620 657	2 744 436
Hyror	408 265	356 900
Debiterade förbrukningsavgifter	185 603	183 390
Overlåtelseavgifter	3 414	5 600
Pantavgifter	4 977	3 574
Ovrigt	300	1
Brutto	3 223 216	3 293 901
Summa nettoomsättning	3 223 216	3 293 901
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning av kostnader vid ombyggnad lägenhet	0	29 825
Ovrigt	0	434
Kompensation HSB	17 165	0
	17 165	30 259
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	291 234	245 658
Reparationer	98 153	245 283
El	319 721	321 382
Uppvärmning	379 630	358 279
Vatten	252 212	257 850
Sophämtning	67 052	67 975
Ovriga avgifter	264 970	227 835
Förvaltningsarvoden	170 118	172 398
Fastighetsskatt/ fastighetsavgift	52 743	52 106
Övriga driftskostnader	9 778	9 053
	1 905 612	1 957 819
Not 5 Övriga externa kostnader		
Lokalkostnader	1 050	0
Förbrukningsinventarier och material	5 281	9 963
Revisions- och förvaltningskostnader	16 520	35 389
Medlemsverksamhet	3 130	3 343
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	17 218	13 578
	43 199	62 273
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	96 500	91 400
Löner och ersättningar	22 800	12 000
Arbetsgivaravgifter	24 712	25 789
	144 012	129 189
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	1 231 030	1 231 030
Avskrivning markanläggningar	1 001	0
	1 232 031	1 231 030
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	34 660	5 435
	34 660	5 435
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	69 939	187 700
	69 939	187 700

Hamnkaptenen i Örnsköldsvik

Noter			2018-12-31	2017-12-31
Not 10 Byggnader och mark				
Ingående anskaffningsvärde			157 587 625	157 587 625
Årets investeringar/ Staket			120 147	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			157 707 772	157 587 625
Ingående ackumulerade avskrivningar			-6 872 558	-5 641 528
Årets avskrivningar			-1 232 031	-1 231 030
Utgående avskrivningar			-8 104 589	-6 872 558
Bokfört värde			149 603 183	150 715 067
varav byggnader			124 334 037	125 565 067
varav markanläggningar			119 146	0
varav mark			25 150 000	25 150 000
			149 603 183	150 715 067
Taxeringsvärde för fastigheten. Värdeår är 2010.				
Byggnad - bostäder			62 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler			802 000	802 000
			62 802 000	62 802 000
Mark - bostäder			11 400 000	11 400 000
			11 400 000	11 400 000
Taxvärde totalt			74 202 000	74 202 000
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Marginalen Bank	1,50%	2020-03-22	950 000	0
Collector Bank	1,20%	2020-03-22	950 000	0
			1 900 000	0
Not 12 Övriga fordringar				
Skattekonto			350	319
Avräkningskonto HSB Södra Norrland			2 611 500	2 159 574
Övriga fordringar			15 679	0
			2 627 529	2 159 893
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
HSB			0	77 741
IMD el			0	1 575
Fastighetsförsäkring			13 328	12 210
Telia			14 882	14 662
Upplupna ränteintäkter			27 758	0
			55 968	106 188

u

Hamnkaptenen i Örnsköldsvik

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788550223	0,64%	2019-03-29	3 534 000	100 000
Nordea	39788550258	0,72%	2019-02-28	5 776 998	177 000
				9 310 998	277 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 925 998

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade amorteringar	277 000	277 000
Nästa års omsättning av lån	9 033 998	0
	9 310 998	277 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

För högt beräknad kapitaldel	124 000	0
	124 000	0

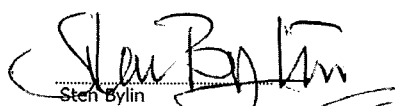
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	3 760	15 365
Övriga upplupna kostnader		
Elkostnad	34 468	31 000
Fjärrvärme	42 951	42 000
Vattenkostnad	21 000	21 000
Sophantering	1 591	3 000
Revisorsarvode	13 000	13 000
Påfyllning sandlåda	1 043	0
Ventilationreparation	960	0
Snöröjning	3 919	0
Berendsen	664	0
Förutbetalda hyror och avgifter	227 731	259 176
	351 087	384 541



Not 17 Ställda säkerheter

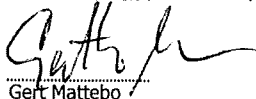
Fastighetsinteckning	25 009 000	25 009 000
----------------------	------------	------------

Örnsköldsvik den 14/2 2019

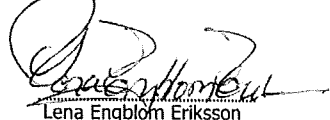

Sten Bylin

Helena Norberg

 
Britta Schönfeldt Sten-Olov Andersson


Gert Mattebo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/3 2019


Lena Engblom Eriksson


Eeva-Riitta Salminen

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnkaptene i Örnsköldsvik för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

ou

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 i Örnsköldsvik för år 2018 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 113 2019


Eeva-Riitta Salminen

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB


Lena Engblom Eriksson

Lena Engblom Eriksson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE - INTERNREVISION

Brf Hamnkaptenen - räkenskapsåret 2018

Undertecknad, av bostadsrättsföreningen Hamnkaptenen vald revisor, får härmed efter fullgjort revisionsuppdrag avge följande revisionsberättelse för räkenskapsåret 2018-01-01 2018-12-31.

Internrevisionens uppgift i bostadsrättsföreningen är att vara medlemmarnas förlängda arm och utföra granskning i form av:

- dels en ekonomisk revision, dvs granska föreningens räkenskaper enligt god revisionssed
- dels en förvaltningsrevision, dvs granska att styrelsen sköter sitt uppdrag på ett tillfredställande sätt i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Jag har genomfört stickprovskontroller av föreningens bokföring och ekonomiska rapporter och härvid konstaterat att granskade verifikationer överensstämmer med föreningens verksamhet.

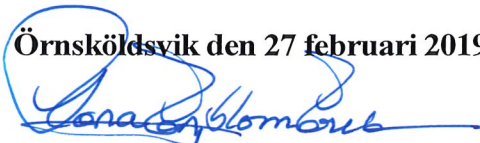
Jag har granskat styrelse- och årsmötesprotokoll, budget samt övriga dokument av vikt och konstaterat att styrelsen i allt väsentligt tagit beslut inom sitt mandat och genomfört dessa beslut på ett korrekt och ansvarsfullt sätt.

Av årsredovisningens förvaltningsberättelse för 2018 framgår väsentliga händelser och åtgärder som styrelsen arbetat med.

Genom fortlöpande kontakt med styrelsen är min uppfattning att styrelsen utfört ett utomordentligt gott arbete vilket är till gagn för föreningens medlemmar.

Med hänvisning till ovanstående revisionsberättelse föreslår jag årsmötet att bevilja ordförande och övrig styrelse full ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Örnsköldsvik den 27 februari 2019



Lena Engblom Eriksson

Internrevisor