



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Kaptenen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaptenen med säte i Kalmar org.nr. 769637-5976 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kalmar Tekoppen 1		2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	p-platser	0
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 004
Totalt 66 objekt		2 004

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 15 st 2 rok, 6 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anna Juric	Ordförande	2023-09-01
Ann-Christin Grönroos	Ledamot	2023-09-01
Linn Hafstad	Ledamot	2023-09-01
Julia Eveberg	Ledamot	2023-09-01
Martina Falkestad	Ledamot	2023-09-01
Mohammed Said	Ledamot	2023-09-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Juric, Linn Hafstad, Julia Eveberg, Martina Falkestad och Mohammed Said.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i föreningen av Ann-Christin Grönroos, Anna Juric, Linn Hafstad, Julia Eveberg, Martina Falkestad och Mohammed Said.

Revisorer har varit: Helena Fälton Björkman vald av föreningen.

Valberedning har varit: Styrelsen , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med 30 %.

En förändring av årsavgiften med +18% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har från och med 2024 tecknad avtal med underhållsplanen.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med antagen underhållsplan.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-19.

Upplysning vid förlust:

Stigande inflation och ökade kostnader som till stor del påverkade av omvärldsfaktorer gör att årets negativa resultat uppstått. Hänsyn till detta har tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 18 % fr o m 2024-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	OVK
2026	Rensning ventkanaler
2026	Målning trästaket

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	84	168	72	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 256	13 412	13 568	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 256	13 412	13 568	0	0
Räntekänslighet, %	15	21	60	0	0
Energikostnad, kr/kvm	196	215	60	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	886	651	226	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	79	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	984	823	245	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 910	1 650	490	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-393	-193	-76	0	0
Soliditet, %	62	62	62	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

Fjärrvärme ingår i årsavgiften.

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.

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	45 325 000	0	0	45 325 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	100 200	0	201 719	301 919
S:a bundet eget kapital, kr	45 425 200	0	201 719	45 626 919
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-176 120	-192 749	-201 719	-570 588
Årets resultat, kr	-192 748	192 749	-393 311	-393 311
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-368 868	0	-595 030	-963 899
S:a eget kapital, kr	45 056 332	0	-393 311	44 663 020

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 233 000 kr samt ianspråktagande skett med 31 281 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	-368 869
Årets resultat, kr	-393 311
Reservation till underhållsfond, kr	-233 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	31 281
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-963 899

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-963 899

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 909 705	1 650 190
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 008	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 972 713	1 650 190
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-863 983	-764 300
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 633	-167 979
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-530 100	-530 100
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 540 716	-1 462 379
RÖRELSERESULTAT		431 997	187 811
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 267	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-826 575	-381 620
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-825 308	-381 620
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-393 311	-193 809
ÅRETS RESULTAT		-393 311	-193 809

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	71 318 925	71 849 025
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		71 318 925	71 849 025
Summa anläggningstillgångar		71 318 925	71 849 025
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		376	106
Övriga fordringar	Not 8	421 568	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	2 479	43 280
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		424 422	43 386
Kassa och bank	Not 10	18 292	440 129
<i>Summa kassa och bank</i>		18 292	440 129
Summa omsättningstillgångar		442 715	483 515
SUMMA TILLGÅNGAR		71 761 640	72 332 540

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	45 325 000	45 325 000
Fond för yttre underhåll	301 919	100 200
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>45 626 919</u>	<u>45 425 200</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-570 588	-176 120
Årets resultat	-393 311	-192 748
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-963 899</u>	<u>-368 868</u>
Summa eget kapital	<u>44 663 020</u>	<u>45 056 332</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 8 927 180	8 746 875
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>8 927 180</u>	<u>8 746 875</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 17 637 815	18 130 075
Leverantörsskulder	133 400	49 888
Skatteskulder	0	47 200
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 0	5 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 400 225	296 648
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>18 171 440</u>	<u>18 529 333</u>
Summa skulder	<u>27 098 620</u>	<u>27 276 208</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>71 761 640</u>	<u>72 332 540</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	431 997	187 811
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	530 100	530 100
	<u>962 097</u>	<u>717 911</u>
Erhållen ränta	1 267	0
Erlagd ränta	-783 632	-334 557
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>179 732</u>	<u>383 354</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 417	25 996
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	91 422	22 013
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>206 737</u>	<u>431 363</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-311 955	-312 815
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-311 955</u>	<u>-312 815</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-105 218	118 548
Likvida medel vid årets början	440 129	321 581
Likvida medel vid årets slut	<u>334 911</u>	<u>440 129</u>
	-105 218	118 548

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 100 år

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.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 775 321	1 304 304
Hysesintäkt garage och bilplatser	44 700	3 600
Konsumtionsavgift vatten	0	84 387
Konsumtionsavgift el	0	139 124
Övriga intäkter i verksamheten	81 600	115 635
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 796	3 133
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 288	9
	1 909 705	1 650 190
*2023 ingår intäkt IMD El med 102 756kr och IMD Vatten med 74 771kr. Fjärrvärme ingår i årsavgiften.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	63 008	0
	63 008	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-108 095	-89 462
El	-171 799	-188 941
Uppvärmning	-118 374	-151 469
Vatten	-103 171	-90 913
Renhållning	-81 970	-563
Obligatoriska besiktningar	-56 042	0
Serviceavtal	-27 351	-22 184
Hissar serviceavtal & besiktning	-2 521	0
Förvaltningskostnader	-113 435	-138 437
Försäkringar	-29 605	-25 720
Fastighetsskatt	0	-47 200
Periodiskt underhåll	-31 281	0
Övriga driftskostnader	-20 339	-9 411
	-863 983	-764 300
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-31 281	0
	-31 281	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 625	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-115 408	-137 186
Kostnader överlåtelse och panter	-1 050	-3 623
Föreningsverksamhet	-50	-3 832
Konsulter	-14 375	-11 963
Stämma och styrelse	-3 125	0
	-146 633	-167 979
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-530 100	-530 100
	-530 100	-530 100

2023-12-31

2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

53 010 000

53 010 000

Ingående anskaffningsvärde mark

19 590 000

19 590 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

72 600 000

72 600 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-750 975

-220 875

Årets avskrivningar byggnader

-530 100

-530 100

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 281 075

-750 975

Utgående redovisat värde

71 318 925

71 849 025

Redovisade värden byggnader

51 728 925

52 259 025

Redovisade värden mark

19 590 000

19 590 000

Fastighetsbeteckning: Tekoppen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2021	33 000 000	7 400 000	40 400 000	40 400 000
		33 000 000	7 400 000	40 400 000	40 400 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

27 275 000

27 275 000

Summa ställda säkerheter

27 275 000

27 275 000

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

316 619

0

Skattekonto

104 948

0

421 568

0

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

2 479

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

43 280

2 479

43 280

Not 10 KASSA OCH BANK

Swedbank

18 292

440 129

18 292

440 129

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,11%	2024-08-23	8 746 875	112 500
Swedbank Hypotek AB	4,98%	2024-05-28	8 775 000	112 500
Swedbank Hypotek AB	3,65%	2027-01-25	9 043 120	115 940
			26 564 995	340 940
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				8 927 180
Nästa års amortering av långfristig skuld				115 940
Lån som ska konverteras inom ett år				17 521 875
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				17 637 815
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,25%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 363 760
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				24 860 295
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	4 519
Övriga kortfristiga skulder	0	1 003
	0	5 522

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	32 357	0
Upplupna räntekostnader	98 706	55 763
Upplupen revision	12 750	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	186 186	138 356
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 226	102 529
	400 225	296 648

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Juric.....
Ann-Christin Grönroos.....
Julia Eveberg.....
Linn Hafstad.....
Martina Falkestad.....
Mohammed Said

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

.....
Helena Fälton Björkman
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaptenen

Org.nr 769637-5976

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaptenen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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.

Revisorns 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 misstag, 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kaptenen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kaptenen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA JURIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 16:24:30



JULIA EVEBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 11:52:43



MARTINA FALKESTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 12:52:35



MOHAMMED SAID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 15:55:53



LINN HAFSTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 11:57:26



ANN-CHRISTIN GRÖNROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 21:45:49



HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 16:33:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kaptenen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 16:32:58



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.