



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Kaptenen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaptenen med säte i Kalmar org.nr. 769637-5976 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
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.	T.o.m.
Johan Sjövall Holmberg	Ordförande	2024-06-24	
Anna Juric	Ordförande	2023-09-01	2024-06-24
Anna Juric	Suppleant	2024-06-24	
Staffan Svensson	Ledamot	2024-06-24	
Bo Allerth	Ledamot	2024-06-24	
Ann-Christin Grönroos	Ledamot	2023-09-01	
Linn Hafstad	Ledamot	2023-09-01	2024-06-24
Julia Eveberg	Ledamot	2023-09-01	2024-06-24
Behnam Borghey	Ledamot	2024-06-24	
Martina Falkestad	Ledamot	2023-09-01	2024-06-24
Mohammed Said	Ledamot	2023-09-01	2024-06-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Christin Grönroos.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Staffan Svensson, Bo Allerth, Ann-Christin Grönroos, Johan Sjövall Holmberg, Anna Juric, Linn Hafstad, Julia Eveberg, Behnam Borghey, Martina Falkestad och Mohammed Said.

Revisorer har varit: Valon Gashi vald av föreningen.

Valberedning har varit: ingen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +18%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

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



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	OVK

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

Årtal	Åtgärd
2026	Rensning ventkanaler
2026	Målning trästaket

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	297	84	168	72	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 200	13 256	13 412	13 568	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 200	13 256	13 412	13 568	0
Räntekänslighet, %	12	15	21	60	0
Energikostnad, kr/kvm	188	196	215	60	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 127	886	651	226	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	90	79	92	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 199	984	823	245	0
Nettoomsättning, tkr	2 403	1 910	1 650	490	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	15	-393	-193	-76	0
Soliditet, %	62	62	62	62	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). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta) 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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Värme ingår i årsavgiften. El och vatten ingår i årsavgiften (som debiteras efter förbrukningen).

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta).

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	301 919	0	192 000	493 919
S:a bundet eget kapital, kr	45 626 919	0	192 000	45 818 919
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-570 588	-393 311	-192 000	-1 155 899
Årets resultat, kr	-393 311	393 311	14 914	14 914
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-963 899	0	-177 086	-1 140 985
S:a eget kapital, kr	44 663 020	0	14 914	44 677 934

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 242 000 kr samt ianspråktagande skett med 50 000 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	-963 899
Årets resultat, kr	14 914
Reservation till underhållsfond, kr	-242 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	50 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 140 985

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 140 985

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 402 600	1 909 705
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	63 008
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 402 600	1 972 713
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-831 858	-863 983
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 198	-146 633
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-530 100	-530 100
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 486 155	-1 540 716
RÖRELSERESULTAT		916 445	431 997
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 911	1 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-903 442	-826 575
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-901 531	-825 308
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		14 914	-393 311
ÅRETS RESULTAT		14 914	-393 311



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	70 788 825	71 318 925
Summa materiella anläggningstillgångar		70 788 825	71 318 925
Summa anläggningstillgångar		70 788 825	71 318 925
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 452	376
Övriga fordringar	Not 8	742 729	421 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	35 868	2 479
Summa kortfristiga fordringar		780 049	424 422
Kassa och bank	Not 10	27 390	18 292
Summa kassa och bank		27 390	18 292
Summa omsättningstillgångar		807 440	442 715
SUMMA TILLGÅNGAR		71 596 265	71 761 640

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	45 325 000	45 325 000
Fond för yttre underhåll	493 919	301 919
Summa bundet eget kapital	45 818 919	45 626 919
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-1 155 899	-570 588
Årets resultat	14 914	-393 311
Summa ansamlad förlust	-1 140 985	-963 899
Summa eget kapital	44 677 934	44 663 020
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 118 811 240	8 927 180
Summa långfristiga skulder	8 811 240	8 927 180
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	17 640 940	17 637 815
Leverantörsskulder	121 743	133 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12344 408	400 225
Summa kortfristiga skulder	18 107 091	18 171 440
Summa skulder	26 918 331	27 098 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	71 596 265	71 761 640

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	916 445	431 997
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	530 100	530 100
	1 446 545	962 097
Erhållen ränta	1 911	1 267
Erlagd ränta	-895 627	-783 632
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	552 829	179 732
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	22 769	-64 417
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-75 289	91 422
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	500 309	206 737
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-112 815	-311 955
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-112 815	-311 955
ÅRETS KASSAFLÖDE	387 494	-105 218
Likvida medel vid årets början	334 912	440 129
Likvida medel vid årets slut	722 406	334 911
	387 494	-105 218

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 000 832	1 597 794
Årsavgift el	150 314	102 756
Årsavgift vatten	108 229	74 771
Hysesintäkt garage och bilplatser	117 000	44 700
Övriga intäkter i verksamheten	0	81 600
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 154	1 796
Övriga primära intäkter och ersättningar	22 071	6 288
	2 402 600	1 909 705

I Årsavgift ingår värme, vatten och el som debiteras efter förbrukning.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Bidrag	0	63 008
	0	63 008

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-71 725	-108 095
El	-129 840	-171 799
Uppvärmning	-127 129	-118 374
Vatten	-119 875	-103 171
Renhållning	-71 370	-81 970
Obligatoriska besiktningar	-37 371	-56 042
Serviceavtal	-6 975	-27 351
Hissar serviceavtal & besiktning	-5 022	-2 521
Förvaltningskostnader	-160 801	-113 435
Försäkringar	-30 905	-29 605
Periodiskt underhåll	-50 000	-31 281
Övriga driftskostnader	-20 844	-20 339
	-831 858	-863 983

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll bostäder	-50 000	0
Underhåll övrigt	0	-31 281
	-50 000	-31 281

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-18 875	-12 625
Övriga förvaltningskostnader	-78 148	-115 408
Kostnader överlåtelse och panter	-3 675	-1 050
Föreningsverksamhet	-1 000	-50
Konsulter	-22 500	-14 375
Stämma och styrelse	0	-3 125
	-124 198	-146 633

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-530 100	-530 100
	-530 100	-530 100

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade 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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-1 281 075

-750 975

Årets avskrivningar byggnader

-530 100

-530 100

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 811 175

-1 281 075

Utgående redovisat värde

70 788 825

71 318 925

Redovisade värden byggnader

51 198 825

51 728 925

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

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

27 275 000

27 275 000

Summa ställda säkerheter

27 275 000

27 275 000

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

695 015

316 619

Skattekonto

43 851

104 948

Övriga fordringar

3 863

0

742 729

421 568

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

34 668

2 479

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 200

0

35 868

2 479

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 KASSA OCH BANK

Swedbank

27 390

18 292

27 390**18 292****Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	3,08%	2025-02-28	8 662 500	112 500
Swedbank Hypotek AB	3,09%	2025-02-28	8 662 500	112 500
Swedbank Hypotek AB	3,65%	2027-01-25	8 927 180	115 940
Swedbank Hypotek AB	3,08%	2025-02-28	200 000	2 000
			26 452 180	342 940

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

8 811 240

Nästa års amortering av långfristig skuld

115 940

Lån som ska konverteras inom ett år

17 525 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

17 640 940

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,26%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 371 760

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

24 737 480

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

30 471

32 357

Upplupna räntekostnader

106 521

98 706

Upplupen revision

16 000

12 750

Förutbetalda årsavgifter och hyror

185 930

186 186

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 486

70 226

344 408**400 225**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ann-Christin Grönroos

Behnam Borghey

Bo Allerth

Johan Sjövall Holmberg

Staffan Svensson

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

Valon Gashi

BoRevision i Sverige AB

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 20240101-20241231.

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 31 december 2024 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kaptenen för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOHAN SJÖVALL HOLMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 20:38:12



BO ALLERTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 20:45:04



STAFFAN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 08:00:51



ANN-CHRISTIN GRÖNROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:47:15



BEHNAM BORGHEY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 20:41:23



VALON GASHI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:32:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

VALON GASHI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:32:40



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.