

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kaptenen
769612-4572



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaptenen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Kaptenen 1 i Karlstads kommun radhuslägenheter med totalt 14 bostadsrätter. Föreningens fastighet innehas med äganderätt. Föreningen är inte ägare i samfällighetsförening.

Lägenhetsfördelning

14 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 812 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde alternativt enligt upprättad underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningens underhållsplan upprättad 2021 som sträcker sig till och med 2031. Styrelsen bedömer att föreningens underhållsplan är aktuell.

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Olof Solberg	Ledamot	Ordförande
Branko Petrovic	Ledamot	
Adrian Kuipers	Ledamot	
Adrian Ansari	Ledamot	
Karin Nilsson	Ledamot	
Denny Pedersen	Ledamot	

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

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Urban Johansson

Ordinarie, auktoriserad revisor

Valberedning

Sandra Nymark-Brand

Jim van Asperen

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-09-16.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 25 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Inga överlåtelser har skett under året.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året extraamorterat 500 tkr på föreningens lån vilket är huvudorsaken till att kassaflödet är negativt. Bortsett från extraamorteringen har föreningen ett positivt kassaflöde.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift är 628 kr per m². Styrelsen har beslutat att årsavgiften höjs med 5% från och med 2026-01-01.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2005. Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 10 074 kr per hus, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 137	1 137	1 034	1 034
Resultat efter finansiella poster	90	-1 432	317	274
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	628	628	571	571
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,7	99,7	100,0	99,8
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 965	8 406	8 572	8 738
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 965	8 406	8 572	8 738
Räntekänslighet (%)	12,7	13,4	15,0	15,3
Sparande per kvm (kr/kvm)	204	244	320	296
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	2	2	2	3
Balansomslutning	30 240	30 944	32 653	32 643
Soliditet (%)	51,7	50,3	52,0	51,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Medlemmar tecknar egna avtal gällande el, vatten och värme.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 650 004	1 670 414	663 097	-1 432 397	15 551 118
Disposition av föregående års resultat			-1 432 397	1 432 397	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		91 380	-91 380		0
Ianspråktagande yttre fond		-1 619 187	1 619 187		0
Årets resultat				90 384	90 384
Belopp vid årets utgång	14 650 004	142 607	758 507	90 384	15 641 502

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	758 507
Årets resultat	90 384
Återstår till föreningsstämmans förfogande	848 891

Styrelsen föreslår att resultatmedlen behandlas så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	91 380
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
att i ny räkning överföres	757 511
Att balansera i ny räkning	848 891

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 137 455	1 137 456
Övriga rörelseintäkter		3 498	3 184
Summa rörelseintäkter		1 140 953	1 140 640
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-265 927	-1 979 977
Övriga externa kostnader	4	-78 966	-84 643
Personalkostnader och arvoden	5	-9 198	0
Avskrivningar	6	-255 000	-255 000
Summa rörelsekostnader		-609 091	-2 319 620
Resultat före finansiella poster		531 862	-1 178 980
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 140	60 997
Räntekostnader och liknande resultatposter		-456 618	-314 414
Summa finansiella poster		-441 478	-253 417
Resultat efter finansiella poster		90 384	-1 432 397
Årets resultat		90 384	-1 432 397

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	29 188 250	29 443 250
Summa materiella anläggningstillgångar		29 188 250	29 443 250
Summa anläggningstillgångar		29 188 250	29 443 250
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	7	4 404	7 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 359	27 346
Summa kortfristiga fordringar		47 763	34 965
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	2 000
Bank		1 003 794	1 463 724
Summa kassa och bank		1 003 794	1 465 724
Summa omsättningstillgångar		1 051 557	1 500 689
SUMMA TILLGÅNGAR		30 239 807	30 943 939

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 650 004	14 650 004
Fond för yttre underhåll		142 607	1 670 414
Summa bundet eget kapital		14 792 611	16 320 418
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		758 507	663 096
Årets resultat		90 384	-1 432 397
Summa fritt eget kapital		848 891	-769 301
Summa eget kapital		15 641 502	15 551 117
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 290 000	9 102 500
Summa långfristiga skulder		5 290 000	9 102 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	9 142 500	6 130 000
Förskott från kunder		0	6 930
Leverantörsskulder		14 696	17 522
Skatteskulder		4 380	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		146 729	135 870
Summa kortfristiga skulder		9 308 305	6 290 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 239 807	30 943 939

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		90 384	-1 432 397
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		255 000	255 000
Betald skatt		7 595	-3 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		352 979	-1 181 096
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 013	-1 450
Förändring av leverantörsskulder		-2 826	2 725
Förändring av kortfristiga skulder		3 930	21 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten		338 070	-1 157 841
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-800 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-800 000	-300 000
Årets kassaflöde		-461 930	-1 457 841
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 465 724	2 923 565
Likvida medel vid årets slut		1 003 794	1 465 724

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på ca 60 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Fastighetslån som har förfallodag under 2026 samt den del av övriga lån som kommer att amorteras under 2026 redovisas som kortfristig.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 137 456	1 137 456
	1 137 456	1 137 456

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	110 813
Reparation och underhåll	23 638	0
El	4 029	4 090
Renhållning	33 195	32 288
Snöröjning & halkbekämpning	12 894	20 326
Fastighetsförsäkring	32 491	30 714
Kabel-TV	30 033	29 209
Fastighetsavgift	129 648	133 350
Reparation och underhåll	0	1 619 187
	265 928	1 979 977

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	15 930	15 850
Förvaltningskostnader avt	38 596	37 316
Förvaltningskostnader bes	928	5 644
Förbrukningsmaterial	542	0
Konsultkostnader	11 176	19 816
Diverse övr kostnader	11 794	6 017
	78 966	84 643

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	7 000	0
Sociala avgifter	2 198	0
Summa	9 198	0

Föreningen saknar anställda.

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 340 000	33 340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 340 000	33 340 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 896 750	-3 641 750
Årets avskrivningar	-255 000	-255 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 151 750	-3 896 750
Utgående redovisat värde	29 188 250	29 443 250
Taxeringsvärde Kaptenen 1		
Taxeringsvärden byggnader	19 428 000	19 428 000
Taxeringsvärden mark	11 032 000	11 032 000
Summa	30 460 000	30 460 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	22 520 250	22 775 250
Bokfört värde mark	6 668 000	6 668 000
Summa	29 188 250	29 443 250

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 404	4 313
Skattefordran	0	3 306
Summa	4 404	7 619

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
SBAB	3,09	2029-05-11	540 000	5 330 000
SBAB	3,19	2026-09-14	60 000	4 995 000
SBAB	3,92	2026-01-19	200 000	4 107 500
Totalt			800 000	14 432 500
Avgår kortfristig del				-9 142 500
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				5 290 000

Med befintliga låns amorteringstakt (300 000 kr per år) beräknas den totala låneskulden uppgå till 12 932 500 kr om fem år.

Föreningen har under 2025 extraamorterat 500 000 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	18 850 000	18 850 000
	18 850 000	18 850 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-07

Olof Solberg
Ordförande

Karin Nilsson
Ledamot

Adrian Kuipers
Ledamot

Adrian Ansari
Ledamot

Branko Petrovic
Ledamot

Denny Pedersen
Ledamot

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

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 april 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(1480517 byte)
SHA-512: 8e8ba8c9441d8b8922a41ae60b82c280c261e
a400da94cb44c52f41c9b11dc8987de7e66721bebfa103
07de1ddac0e139d9646359cbdfc50b99ee289a381fa89

Underskrifter

2026-04-10 14:23:19 (CET)



Adriaan Johannes Kuipers

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 10:29:51 (CET)



Branko Petrovic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 10:04:01 (CET)



Denny Pedersen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 08:58:58 (CET)



Filip Adrian Ansari

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 17:41:33 (CET)



Karin Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 15:48:59 (CET)



Olof Solberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 16:05:08 (CET)



Urban Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

fb2c98e517519c0e56ed49468a9fe3eb7eac5f89c3a6a8a444d120bbd6cd9121187292d9b7d6753a353cec7249bdcfb3cc7192d9fd99ca8d9507243e1f4de0d2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaptenen

Org.nr 769612-4572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaptenen för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Karlstad den som framgår av min elektroniska signatur

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion d3e6640b-36af-4cad-857a-2692aa906e3b

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB 769612-4572 Bostadsrättsföreningen
Kaptenen 250101-251231 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-04-14 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-04-14**.

Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"

Signerat: 2026-04-14

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.