

ÅRSREDOVISNING

för

HSB Bostadsrättsföreningen Kaptenen i Häljarp

Org.nr. 769639-7756

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen bildades 8 februari 2021 och registrerades hos Bolagsverket 8 april 2021. De nu gällande stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 23 februari 2022.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Föreningen äger fastigheten Landskrona Mosippan 1.

Föreningen har aktuell underhållsplan.

Föreningens säte är Landskrona.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 415 542	455 797	0	0
Res. efter finansiella poster	-615 961	-735 812	7 083	0
Balansomslutning	62 613 879	91 050 019	4 329 953	0
Soliditet (%)	66,49	46,40	0,16	0
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 035	333	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	96,46	0	0
Skuldsättning (kr/kvm)	14 939	14 976	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 939	14 976	0	0
Sparande (kr/kvm)	349	105	0	0
Räntekänslighet (%)	14,4	44,9	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	199	104	0	0

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 367 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 367 kvadratmeter.

Observera att nyckeltalen avseende 2023 är beräknade på 7 månader, då inflytt har skett under 2023.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat härrör sig till största del av de bokföringsmässiga avskrivningar på byggnad och detta är inte likvidpåverkande.

Föreningen kan komma att genomföra avgiftshöjning för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

HSB Bostadsrättsföreningen Kaptenen i Häljarp

Org.nr. 769639-7756

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fullvärdesförsäkring är tecknad med Länsförsäkringar Skåne.

Föreningen har i samband med tidigare tecknat aktieöverlåtelseavtal indirekt förvärv av fastighet, erhållit räntegaranti från säljande part. Det innebär att föreningen de första tre verksamhetsåren inte drabbas av de ränteökningar vi nu ser utan kommer erhålla ersättning från säljaren på räntenivåer överstigande 1,9 %.

Underhållsfond

Under året har det gjorts avsättning med 68 340 kr i enlighet med ekonomisk plan på årsstämman.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början var 16 varav 12 röstberättigade och vid årets slut är det 24 varav 17 röstberättigade medlemmar inkl HSB Landskrona ek. förening.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Håkan Andersson, ordförande

Lars-Johan Hammarsten

Gunilla Cox

Oscar Wihlborg

Refika Fetahovic

Britt Frisk

Suppleant

Irene Seltzer

Till extrastämman avgick följande ledamöter

Gunilla Cox

Oscar Wihlborg

Irene Seltzer, suppleant

och följande ledamöter valdes in

Sebastian Mautizsson

Henrik Feldman

Ingen suppleant valdes

Styrelsen har under 2024 haft 6 styrelsemöten.

Ordinarie stämma hölls den 10 juni och extrastämma hölls den 2 december.

Ordinarie revisor

Maria Lidborn, Forvis Mazars AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ledamöterna Håkan Andersson och Lars-Johan Hammarsten i förening.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Granitor Property Development AB.

HSB Bostadsrättsföreningen Kaptenen i Häljarp

Org.nr. 769639-7756

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	42 980 000	0	-728 729
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		68 340	-68 340
Årets förlust			-615 961
Belopp vid årets utgång	42 980 000	68 340	-1 413 030

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens
förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust
årets förlust

-797 069
-615 961

-1 413 030

Styrelsen föreslår att
till yttre underhållsfond avsätts
i ny räkning överföres

68 340
-1 481 370

-1 413 030

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

HSB Bostadsrättsföreningen Kaptenen i Häljarp

Org.nr. 769639-7756

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 415 542	455 797
Övriga rörelseintäkter		60	0
		<u>1 415 602</u>	<u>455 797</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-450 702	-244 888
Övriga externa kostnader	4	-86 558	-197 462
Personalkostnader	5	-4 754	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 093 260	-728 840
		<u>-1 635 274</u>	<u>-1 171 190</u>
Rörelseresultat		-219 672	-715 393
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		319	111
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-396 608	-20 530
		<u>-396 289</u>	<u>-20 419</u>
Resultat efter finansiella poster		-615 961	-735 812
Årets resultat		<u>-615 961</u>	<u>-735 812</u>



HSB Bostadsrättsföreningen Kaptenen i Häljarp

Org.nr. 769639-7756

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	61 510 740	62 604 000
		<u>61 510 740</u>	<u>62 604 000</u>
Summa anläggningstillgångar		61 510 740	62 604 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	50 000
Övriga fordringar	8	114 210	629 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	53 055	36 953
		<u>167 265</u>	<u>716 304</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		935 874	27 729 715
Summa kassa och bank		<u>935 874</u>	<u>27 729 715</u>

Summa omsättningstillgångar		1 103 139	28 446 019
------------------------------------	--	------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		62 613 879	91 050 019
-------------------------	--	-------------------	-------------------



HSB Bostadsrättsföreningen Kaptenen i Häljarp

Org.nr. 769639-7756

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		42 980 000	42 980 000
Fond för yttre underhåll		68 340	0
		<u>43 048 340</u>	<u>42 980 000</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-797 069	7 083
Årets resultat		-615 961	-735 812
		<u>-1 413 030</u>	<u>-728 729</u>

Summa eget kapital

41 635 310 42 251 271

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut	10,11	13 477 950	0
Summa långfristiga skulder		<u>13 477 950</u>	<u>0</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10,11	6 943 706	0
Leverantörsskulder		800	11 024
Övriga skulder	12	13 614	47 878 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	542 499	909 132
Summa kortfristiga skulder		<u>7 500 619</u>	<u>48 798 748</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 613 879 **91 050 019**

HSB Bostadsrättsföreningen Kaptenen i Häljarp

Org.nr. 769639-7756

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-219 672	-715 393
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 093 260	728 840
Erhållen ränta m.m.		319	111
Erlagd ränta		-396 608	-20 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		477 299	-6 972
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		50 000	-50 000
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		499 039	-666 304
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-10 224	11 024
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-27 758 771	23 992 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-26 742 657	23 279 762
Investeringsverksamheten			
Investering i materiella anläggningstillgångar	7	0	-59 136 759
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-59 086 759
Finansieringsverksamheten			
Erhållna medlemsinsatser		0	42 980 000
Upptagna lån		20 472 840	20 472 840
Amortering kortfristigt lån		-51 184	0
Lösen lån		-20 472 840	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-51 184	63 452 840
Förändring av likvida medel		-26 793 841	27 645 843
Likvida medel vid årets början		27 729 715	83 872
Likvida medel vid årets slut		935 874	27 729 715

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer föreningen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Föreningens intäkter utgörs i allt väsentligt av årsavgifter.

Finansiella instrument

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket motsvarar nuvärdet av framtida betalningar diskonterade med de effektivränta som beräknats vid anskaffningstillfället. Kortfristiga skulder, vilka förväntas bli reglerade inom 12 månader, redovisas till nominellt belopp.

Aktivering av kostnader hänförlig till entreprenad

Bedömda räntekostnader hänförliga till byggnadskreditiv samt fastighetsskatt har aktiverats i balansräkningen under pågående nyanläggning som en del i anskaffningsvärdet.

NOTER

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

	Antal år
Byggnader	15-100

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- stomme inkl trapphus 100 år
- yttertak 40 år
- fasad 80 år
- fönster/dörrar 40 år
- vs installationer 40 år
- el installationer 40 år
- balkonger 15 år
- hissar 40 år

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Fond för yttre underhåll

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens stämma.

Personal

Styrelsearvode har betalats ut till delar av styrelsen.

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Intäkter bostäder	1 334 017	439 671
	IMD (individuell mätning och debitering)	81 498	16 126
		<u>1 415 515</u>	<u>455 797</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2023
Försäkring	20 827	12 455
Sophämtning	52 862	38 641
Förvaltningsarvoden	84 281	50 975
El	158 886	89 427
Vatten	113 066	53 390
Inköp av materiel och varor	9 800	0
Övriga driftskostnader	9 547	0
Övriga kostnader	1 433	0
	<u>450 702</u>	<u>244 888</u>

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Revisionsarvoden	22 500	27 000
	Förvaltningskostnader övriga	100	299
	Bankkostnader	2 910	3 500
	Externa tjänster övrigt	0	16 329
	Ek slutavräkning Lyckos Projects AB	0	150 334
	Porto	448	0
	Redovisningstjänster	60 300	0
	Övriga kostnader	300	0
		<u>86 558</u>	<u>197 462</u>



NOTER

Not 5	Personal	2024	2023
--------------	-----------------	-------------	-------------

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen:

Löner och ersättningar	3 618	0
Sociala kostnader	1 136	0
Summa	4 754	0

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
--------------	---	-------------	-------------

Räntekostnader	422 151	20 530
Räntebidrag	-25 543	0
	396 608	20 530

Innan slutplacering har lånet mot MPD Holding Cinnober AB ränteberäknats enligt avtal om räntegaranti på 1,9%. Slutplacering gjordes i november 2024 och därefter särredovisas räntegarantin.

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
--------------	---------------------------	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärde	63 332 840	3 242 000
Årets förvärv	0	49 455
Omklassificering fr pågående nyanläggning	0	60 041 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 332 840	63 332 840
Ingående avskrivningar	-728 840	0
Årets avskrivningar	-1 093 260	-728 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 822 100	-728 840
Utgående redovisat värde	61 510 740	62 604 000
Redovisat värde byggnader	58 219 285	59 312 545
Redovisat värde mark	3 291 455	3 291 455
	61 510 740	62 604 000

Not 8	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------------	--------------------------	-------------------	-------------------

Kategori

Klientmedel hos HSB	111 982	629 351
Skattekonto	2 278	0
	114 260	629 351

NOTER**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

Willis - Länsförsäkringar Skåne

21 459

20 827

IMD debiteras

6 053

16 126

Räntegaranti

25 543

0

53 055

36 953**Not 10 Långfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31**

Amortering inom 2 till 5 år

13 477 950

20 472 840

13 477 950

20 472 840**Not 11 Skulder till kreditinstitut****Långgivare****Lånenummer****Ränta****Justeras****Kapitalskuld****Nästa års
amortering****Förfaller inom 1 år**

SBAB

92547494442

3,18

25-11-27

6 807 218

68 248

Förfaller inom 2-5 år

SBAB

92547495023

3,12

27-11-09

6 807 219

68 244

SBAB

92547495066

3,25

29-11-09

6 807 219

68 244

20 421 656

204 736Långfristiga skulder exklusive
kortfristig del

13 477 950

NOTER

Not 12 Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Kategori		
Slutfinansiering	0	27 405 752
Skuld till boende	9 987	0
	9 987	27 405 752

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter	111 906	137 744
Pantbrevskostnad	409 457	409 457
Diverse upplupna kostnader	21 136	277 791
Fastighetsskatt (under uppförandeskede)	0	84 140
	542 499	909 132

Not 14 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 473 000	20 473 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna förväntas höjas med 2%

Not 16 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift

Inkluderar förbrukningsavgifter (enligt individuella mätningar så som uppvärmning, el, vatten) och exkluderar tillval så som tv, bredband, tele, parkeringsplats som inte ingår i bostadsrätten.

NOTER

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Datering enligt signeringsverifikat



Håkan Andersson

Ordförande



Lars-Johan Hammarsten



Henrik Feldman



Sebastian Mauritzsson

Refika Fetahovic

Refika Fetahovic



Britt Frisk

Vår revisionsberättelse har avgivits i enlighet med datering på signeringsverifikat

Forvis Mazars AB



Maria Lidborn

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546138781

Dokument

HSB_BRF_Kaptenen_i_Häljarp_Årsredovisning_2024
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-05-07 14:52:38 CEST (+0200) av Bodil
Lyredal (BL)
Färdigställt 2025-05-09 17:14:17 CEST (+0200)

Initierare

Bodil Lyredal (BL)
Granitor Property Development
bodil.lyredal@granitor.se
+46702749275

Signerare

Håkan Andersson (HA)
HSB Landskrona
hakan.andersson@hsb.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Håkan Andersson', positioned above a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN ANDERSSON"
Signerade 2025-05-07 14:59:02 CEST (+0200)

Lars-Johan Hammarsten (LH)
HSB Landskrona
lars.hammarsten@hsb.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars-Johan Hammarsten', positioned above a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS-JOHAN HAMMARSTEN"
Signerade 2025-05-07 15:21:14 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546138781

Henrik Feldman (HF)
feldman.henrik@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
HENRIK FELDMAN"
Signerade 2025-05-07 18:36:17 CEST (+0200)

Sebastian Mauritzsson (SM)
sebastian.mauritzsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sebastian Jovan Mauritzsson"
Signerade 2025-05-07 14:59:35 CEST (+0200)

Refika Fetahovic (RF)
rfetahovic@gmail.com



Refika Fetahovic

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"REFIKA FETAHOVIC"
Signerade 2025-05-09 13:37:30 CEST (+0200)

Britt Frisk (BF)
brittmargarethafrisk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BRITT FRISK"
Signerade 2025-05-07 17:11:48 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546138781

Maria Lidborn (ML)
Forvis Mazars AB
maria.lidborn@forvismazars.com



Maria Lidborn

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA LIDBORN"
Signerade 2025-05-09 17:14:17 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

