

Årsredovisning
för
HSB Brf Kaptenen i Häljarp
769639-7756

Räkenskapsåret
2025



STYRELSEN FÖR HSB Brf Kaptenen

Org. nr: 769639-7756

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 390 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	Investeringsbehov 243 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
	Skuldsättning 14789 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	Räntekänslighet 13,7 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	Energikostnad 213 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	-------------------------------	--	---	--------------

	Årsavgift 1079 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--	--	---	--

Styrelsen för HSB Brf Kaptenen i Häljarp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om 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.

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 inflyt har skett under 2023.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2025-06-03

Styrelsens sammansättning under året

Vald år

Ordförande Refika Fetahovic
Sekreterare Sebastian Mauritzsson
Ledamot Britt Frisk
Ledamot Henrik Feldman

2025 (2 år)
2024 (2 år)
2025 (2 år)
2024 (2 år)

Utsedd av HSB Lars Hammarsten

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Sebastian Mauritzsson och Henrik Feldman.

Firmatecknare är Refika Fetahovic, Sebastian Mauritzsson, Britt frisk, Henrik Feldman

Revisorer är vald av föreningen Ulla Holmqvist som intern revisor, samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. Till valberedningen valdes Ulla Holmqvist, ordförande och David Barker som medlem.

Föreningen har inga anställda.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 %.

Styrelsen har haft 8 möte under året, en föreningsstämma och ett konstituerandemöte.

Föreningen under året har haft 2 städ/planterings dagar.

Föreningen har investerat i halkskyddet gällande loftgångarna.

Ekonomi

Styrelsen beslöt om att höja årsavgiften med 2% för 2025. Årsavgifterna för 2025 uppgick till i genomsnitt 1079 kr/kvm. Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna för 2026 med 2 %.

Årsavgifterna för 2026 kommer att uppgå till i genomsnitt 1101 kr/kvm

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen 20 216 920 kr.

Under året har föreningen amorterat 204 736 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 23. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 29, varav 24 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 486	1 416	456
Resultat efter avskrivningar	-147	-220	-715
Årets resultat	-797	-616	-736
Eget kapital	41 074	41 635	42 251
Balansomslutning	61 488	62 614	91 050
Soliditet (%)	67	66	46
Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	1 079	1 035	333
Fond för yttre underhåll	137	68	0
Sparande kr/m2	390	349	105
Investeringsbehov kr/m2	243	0	0
Skuldsättning kr/m2	14 789	14 939	14 976
Skuldsättning,bostadsrättsyta kr/m2	14 789	14 939	14 976
Energikostnad kr/m2	213	199	104
Räntekänslighet (%)	14	14	45
Årsavgifter/totala intäkter (%)	98	100	96

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

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

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 980 000	68 340	-797 069	-615 961	41 635 310
Disposition av föregående års resultat:		68 340	-684 301	615 961	0
Årets resultat				-561 530	-561 530
Belopp vid årets utgång	42 980 000	136 680	-1 481 370	-561 530	41 073 780

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 481 370
årets förlust	-561 530
	-2 042 900
behandlas så att	
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt ekonomisk plan	68 340
i ny räkning överföres	-2 111 240
	-2 042 900

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 485 675	1 415 542
Övriga intäkter	3	249 636	60
		1 735 311	1 415 602
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-11 992	-9 800
Driftskostnader	5	-433 517	-440 902
Övriga kostnader	6	-68 058	-86 558
Personalkostnader	7	-37 759	-4 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 095 128	-1 093 260
		-1 646 454	-1 635 274
Rörelseresultat		88 857	-219 672
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 345	319
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-654 732	-396 608
		-650 387	-396 289
Resultat efter finansiella poster		-561 530	-615 961
Resultat före skatt		-561 530	-615 961
Årets resultat		-561 530	-615 961

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	60 528 072	61 510 740
		60 528 072	61 510 740
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	0
		500	0
Summa anläggningstillgångar		60 528 572	61 510 740
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 794	0
Övriga fordringar	13	407 879	114 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	27 191	53 055
		441 864	167 265
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	500 000	0
		500 000	0
<i>Kassa och bank</i>		17 431	935 874
Summa omsättningstillgångar		959 295	1 103 139
SUMMA TILLGÅNGAR		61 487 867	62 613 879

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-561 530	-615 961
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 095 128	1 093 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	533 598	477 299

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-6 794	50 000
Förändring av kortfristiga fordringar	20 901	611 022
Förändring av leverantörsskulder	26 371	-10 224
Förändring av kortfristiga skulder	-386 117	-27 758 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten	187 959	-26 630 674

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-112 460	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-112 460	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	20 472 840
Amortering av lån	-204 736	-51 184
Lösen av lån	0	-20 472 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-204 736	-51 184

Årets kassaflöde

-129 237 -26 681 858

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 047 857	27 729 715
Likvida medel vid årets slut	918 620	1 047 857

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,8%
-----------	------

Skatter

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

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 bostäder	1 360 532	1 334 017
Årsavgift bostad el, moms	115 045	81 498
Påminnelseavgift	420	0
Överlåtelseavgift	7 313	0
Pantförskrivningsavgift	2 352	0
Öresavrundning	13	27
	1 485 675	1 415 542

I årsavgiften ingår vatten, värme, sopåtervinning och grovsopor.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter, moms	8 050	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	4 550	0
Ersättning från försäkringsbolag	1 487	0
Påminnelseavgift	0	60
Ränteskillnadsersättning	235 549	0
	249 636	60

Ränteskillnadsersättning från byggande bolag när räntan överstiger 1,9 %
Avtalet löper fram till 2027-11-25

Not 4 Reparationer

	2025	2024
Bostäder	-11 992	-9 800
	-11 992	-9 800

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Snörenhållning	-109	0
Fastighetsskötsel, grundavtal	-54 674	0
Serviceavtal	-9 720	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	-215 908	-158 886
Vatten och avlopp / VA	-29 347	-113 066
Fastighetsförsäkringar	-21 459	-20 827
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	-56 245	0
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	-750	0
Förvaltaravtal	0	-84 281
Övriga externa tjänster	0	-9 547
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	-1 433
Sophämtning, avfall, renhållning	-45 305	-52 862
	-433 517	-440 902

Not 6 Övriga kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	-1 170	0
Förbrukningsmaterial	-1 709	0
IT-kostnader	-1 125	0
Postbefordran	-332	-448
Revisionsarvoden	-25 200	-22 500
Överlåtelseavgift	-7 312	0
Pantförskrivningsavgift	-4 112	0
Övriga förvaltningskostnader	0	-100
Redovisningstjänster	0	-60 300
Konsultarvoden	-6 250	0
Bankkostnader	-6 740	-2 910
Föreningsstämma/styrelsemöte	-2 369	0
Föreningsverksamhet	-478	0
Medlemsavgift HSB	-9 228	0
Övriga kostnader, avdragsgilla	-2 033	-300
	-68 058	-86 558

Not 7 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	-27 882	-3 618
Övriga arvoden	-2 740	0
Utbildning	-1 875	0
	-32 497	-3 618

Sociala kostnader

Arbetsgivaravgifter	-5 262	-1 136
	-5 262	-1 136

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	-37 759	-4 754
--	----------------	---------------

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter avräkning HSB	642	26
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	3 697	0
Skattefria ränteintäkter	6	293
	4 345	319

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	-648 091	-396 548
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	-2 428	-60
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-4 213	0
	-654 732	-396 608

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 332 840	63 332 840
Inköp	112 460	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 445 300	63 332 840
Ingående avskrivningar	-1 822 100	-728 840
Årets avskrivningar	-1 095 128	-1 093 260
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 917 228	-1 822 100
Utgående redovisat värde	60 528 072	61 510 740
Taxeringsvärden byggnader	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärden mark	2 187 000	2 187 000
	17 787 000	17 787 000
Bokfört värde byggnader	57 236 617	58 219 285
Bokfört värde mark	3 291 455	3 291 455
	60 528 072	61 510 740

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 473 000	20 473 000
	20 473 000	20 473 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar HSB	500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	
Utgående redovisat värde	500	

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar hyror och avgifter	217	0
Skattekonto	490	2 278
Momsfordran	486	0
Andra kortfristiga fordringar	0	-51
Avräkningskonto HSB	400 689	111 983
Avtalsplacerade inbetalningar	5 997	0
	407 879	114 210

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	21 574	0
Upplupna ränteintäkter	3 697	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 920	53 055
	27 191	53 055

Not 15 Kortfristiga placeringar HSB

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar HSB	500 000	0
	500 000	0

Not 16 Skulder kreditinstitut

Amorteringen under året för den totala skulden är 204 736 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 19 193 240 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	204 736	6 943 706
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	20 012 184	13 477 950
	20 216 920	20 421 656

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	0	-2 801
Personalens källskatt	0	-826
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0	-9 987
	0	-13 614

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna arvoden	-15 792	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	-3 168	-1 136
Upplupna räntekostnader	-446	0
Förutbetalda hyror och avgifter	-104 951	-111 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-45 639	-429 457
	-169 996	-542 499

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-30

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Refika Fetahovic
Ordförande

Henrik Feldman

Britt Frisk

Lars-Johan Hammarsten

Sebastian Mauritzsson

Revisorspåteckning

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

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Holmkvist
Föreningsvald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574228344

Dokument

Årsredovisning Kaptenen 2025 Digital signering
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-03-31 10:14:36 CEST (+0200) av Sandra
Lundkvist (SL)
Färdigställt 2026-04-08 11:25:21 CEST (+0200)

Initierare

Sandra Lundkvist (SL)
HSB Landskrona
sandra.lundkvist@hsb.se

Signerare

Feldman, Jan Henrik (FJH)
HSB Brf Kaptenen
feldman.henrik@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
HENRIK FELDMAN"
Signerade 2026-03-31 17:43:34 CEST (+0200)

Fetahovic, Refika (FR)
HSB Brf Kaptenen
rfetahovic@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"REFIKA FETAHOVIC"
Signerade 2026-03-31 10:21:15 CEST (+0200)

Frisk, Britt (FB)
HSB Brf Kaptenen
brittmargarethafrisk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BRITT FRISK"
Signerade 2026-04-07 12:40:45 CEST (+0200)

Hammarsten, Lars-Johan (HL)
HSB Brf Kaptenen
lars.hammarsten@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS-JOHAN HAMMARSTEN"
Signerade 2026-03-31 11:06:22 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574228344

Mauritzsson, Sebastian (MS)
HSB Brf Kaptenen
sebastian.mauritzsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sebastian Jovan Mauritzsson"
Signerade 2026-04-07 08:48:21 CEST (+0200)

Holmkvist, Ulla Gull-Britt (HUG)
HSB Brf Kaptenen
ullaholmkvist@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla
Gull-Britt Holmkvist"
Signerade 2026-04-08 11:08:51 CEST (+0200)

Fagergren, Carl (FC)
BoRevision i Sverige AB
carl.fagergren@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Wilhelm Anzén Fagergren"
Signerade 2026-04-08 11:25:21 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kaptenen i Häljarp, org.nr. 769639-7756

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kaptenen i Häljarp för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kaptenen i Häljarp för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Holmkvist
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574232471

Dokument

Revisionsberättelse HSB Brf Kaptenen i Häljarp
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-03-31 10:36:45 CEST (+0200) av Sandra
Lundkvist (SL)
Färdigställt 2026-04-08 11:25:00 CEST (+0200)

Initierare

Sandra Lundkvist (SL)
HSB Landskrona
sandra.lundkvist@hsb.se

Signerare

Holmkvist, Ulla Gull-Britt (HUG)
HSB Brf Kaptenen
ullaholmkvist@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla
Gull-Britt Holmkvist"
Signerade 2026-03-31 11:02:10 CEST (+0200)

Fagergren, Carl (FC)
Bo Revision i Sverige AB
carl.fagergren@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Wilhelm Anzén Fagergren"
Signerade 2026-04-08 11:25:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor