



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Kaparen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Kaparen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2739 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kokaren 8	1967-08-24	1973

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	64
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6624
82	p-platser	0
Totalt 182 objekt		6688

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 38 st 2 rok, 52 st 3 rok.

Föreningen har en gästlägenhet till förfogande som kan nyttjas av föreningens medlemmar mot hyra per natt.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Agneta Uhlin	Ordförande
Lennart Berg	Vice ordförande
Inger Molander	Ledamot
Henrik Bufvers	Ledamot
Catharina Levin	Ledamot
Katarina Björklund	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agneta Uhlin ordförande och Katarina Björklund ledamot

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Agneta Uhlin, Lennart Berg, Katarina Björklund samt Jörgen Persson.

Firman tecknas enligt ovan av 2 i förening.

Revisorer har varit: Hans Ehnberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: GunInger Berg sammankallande, Tommy Uhlin samt Elisabeth Axberg vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. På stämman behandlades stadgeenliga frågor och balkongfrågan. På stämman deltog 59 medlemmar. Ska finnas inskannat hos HSB.

2022-08-31 höll föreningen en extrastämma där styrelsen beslutade att fortsätta utreda de olika alternativen gällande balkonger och uteplatser samt förslag till stadgeförändringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-20.

Fritidsverksamheter och aktiviteter har under året varit Ådalen resa med buss till Härnösand och båttur med buffé, LEOs lekland och Lucia fika i föreningslokalen.

Under det gångna året har gästlägheten varit uthyrd 127 nätter.

Under kommande år pausas den tidigare planerade underhållet av ovk på grund av balkongutbyggnader.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Förberedelser av balkongombyggnationer.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2018	inköp av hjärtstartare 8:an, OVK bes. fläktsystem
2019	Ny lekpark, nya dörrar, låssystem, skalskydd, Ny belysning på parkering, takbesiktning
2020	Byte av ventilationsfläktar på taken, nedtagning träd
2021	Anläggning ny gräsmatta vid lekparken, ansning av kvarvarande träd.
2022	Förberedelser av balkongombyggnationer

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

Årtal	Ändamål
2023	Balkongutbyggnad med inglasning, till en kostnad av ca 20 mkr som finansieras via lån

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	270	242	279	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 246	4 377	4 517	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	209	201	189	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	498	536	464	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	901	888	875	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	956	943	916	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 396	6 307	6 127	6 113	5 915
Resultat efter finansiella poster, tkr	826	508	430	254	493
Soliditet, %	22	20	18	17	17

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? 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.

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	397 700	0	0	397 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 490 304	0	230 000	4 720 304
S:a bundet eget kapital, kr	4 888 004	0	230 000	5 118 004
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 035 230	508 025	-230 000	2 313 255
Årets resultat, kr	508 025	-508 025	826 428	826 428
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 543 255	0	596 428	3 139 683
S:a eget kapital, kr	7 431 259	0	826 428	8 257 687

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 230 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 543 255
Årets resultat, kr	826 428
Reservation till underhållsfond, kr	-230 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 139 683

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 139 683

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 396 369	6 306 570
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 396 369	6 306 570
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 328 538	-3 585 930
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-134 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-647 043	-484 877
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-124 807	-144 171
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-977 125	-977 125
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 077 513	-5 326 788
RÖRELSERESULTAT		1 318 856	979 782
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 362	10 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-510 071	-480 807
Övriga finansiella poster	Not 8	-720	-975
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-492 429	-471 757
ÅRETS RESULTAT		826 428	508 025

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	32 179 966	33 114 831
Inventarier och installationer	Not 10	123 258	165 518
Pågående nyanläggningar	Not 11	88 948	24 188
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>32 392 172</u>	<u>33 304 538</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 392 172</u>	<u>33 304 538</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager, lgh 2		115 000	115 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		38 292	17 379
Kundfordringar		0	1 205
Avräkningskonto HSB		2 608 898	1 638 145
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	28 636	122 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	492 558	457 082
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 168 384</u>	<u>2 235 851</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	2 270 283	2 255 232
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 270 283</u>	<u>2 255 232</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 553 667</u>	<u>4 606 083</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 945 839</u>	<u>37 910 620</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	397 700	397 700
Fond för yttre underhåll	4 720 304	4 490 304
<i>Summa bundet eget kapital</i>	5 118 004	4 888 004
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 313 255	2 035 230
Årets resultat	826 428	508 025
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 139 683	2 543 255
Summa eget kapital	8 257 687	7 431 259
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 14 366 080	20 548 300
<i>Summa långfristiga skulder</i>	14 366 080	20 548 300
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	14 029 500	8 722 905
Medlemmarnas inre fond	Not 16 216 856	256 616
Leverantörsskulder	299 621	174 701
Aktuell skatteskuld	Not 17 13 769	3 152
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 313	10 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 762 014	762 849
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	15 322 073	9 931 061
Summa skulder	29 688 153	30 479 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 945 839	37 910 620

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 335 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 969 652	5 881 488
Årsavgiftsbortfall bostäder	-8	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	155 700	141 063
Hysesintäkt övrigt	35 300	27 900
Konsumtionsavgift el	159 074	159 234
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 212	20 250
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	29 203	21 179
Övriga primära intäkter och ersättningar	36 236	55 456
	6 396 369	6 306 570
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-353 521	-550 185
El	-347 644	-346 068
Uppvärmning	-712 953	-690 412
Vatten	-334 962	-311 135
Renhållning	-206 429	-193 700
Bevakningskostnader	-3 567	-19 997
TV, bredband, iptelefoni	-283 919	-249 698
Obligatoriska besiktningar	-2 565	-12 580
Serviceavtal	-67 504	-57 116
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 380	-4 228
Förvaltningskostnader	-648 543	-739 637
Försäkringar	-172 452	-164 343
Fastighetsskatt	-148 094	-131 060
Övriga driftskostnader	-42 005	-115 773
	-3 328 538	-3 585 930
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll dörrar	0	-70 735
Underhåll ventilation	0	-9 194
Underhåll skärmtak	0	-46 875
Underhåll mark och utemiljö, ny lekplatsutrustning, asfaltering	0	-7 881
	0	-134 685
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 500	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	-370 015	-321 878
Kostnader överlåtelse och panter	-31 094	-21 615
Föreningsverksamhet	-20 343	-24 906
Kontorsutrustning och -material	-3 596	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-29 046	-26 236
Konsulter	-131 104	-25 313
Förbrukningsinventarier	-5 806	-21 004
Medlemsavgifter HSB	-36 800	-32 800
Kundförluster m m	-6 740	0
	-647 043	-484 877
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-90 000	-92 000
Övriga arvoden	-8 712	-16 000
Övriga personalkostnader	-131	0
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-20 963	-24 921
Utbildning	0	-6 250
	-124 807	-144 171
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-897 494	-897 494
Markanläggningar	-37 371	-37 371
Installationer och inventarier	-42 260	-42 260
	-977 125	-977 125
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-720	-975
	-720	-975

2022-12-31

2021-12-31

Not 9

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

Ingående anskaffningsvärde mark

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

41 669 156

635 000

436 000

42 740 156

41 669 156

635 000

436 000

42 740 156

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

Årets avskrivningar byggnader

Ingående avskrivningar markanläggningar

Årets avskrivningar markanläggningar

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 264 068

-897 494

-361 257

-37 371

-10 560 190

-8 366 574

-897 494

-323 886

-37 371

-9 625 325

Utgående redovisat värde

Redovisade värden byggnader

Redovisade värden mark

Redovisade värden markanläggningar

32 179 966

31 507 594

635 000

37 371

33 114 831

32 405 088

635 000

74 743

Fastighetsbeteckning:

Kokaren 8

Taxeringsvärde

Värdeår 1973

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

41 000 000

10 600 000

51 600 000

43 000 000

Lokaler

227 000

0

227 000

206 000

41 227 000

10 600 000

51 827 000

43 206 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

Summa ställda säkerheter

2022-12-31

32 163 036

32 163 036

2021-12-31

32 163 036

32 163 036

Not 10

INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

Utgående anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

239 000

239 000

-73 482

-42 260

-115 742

123 258

239 000

239 000

-31 222

-42 260

-73 482

165 518

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

Årets Investering, Balkongprojekt

Utgående värde pågående nyanläggningar

24 188

64 760

88 948

0

24 188

24 188

Pågående nyanläggningar avser Balkongutbyggnad med inglasning som planeras vara klart 2023.

	2022-12-31	2021-12-31		
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	20 536	112 690		
Övriga kortfristiga fordringar	8 100	9 350		
	28 636	122 040		
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	187 252	172 452		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	53 239	49 814		
Förutbetalad HSB	230 843	234 816		
Förutbetalad Securitas 2301-2303	1 901	0		
Upplupen intäkt Drakstadens parkering 2022	19 323	0		
	492 558	457 082		
Not 14 BANK				
SBAB	2 270 283	2 255 232		
	2 270 283	2 255 232		
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,63%	2026-10-30	1 673 300	202 000
Stadshypotek	1,58%	2023-12-01	2 460 000	144 000
Stadshypotek	3,13%	2027-06-01	2 094 780	25 000
Swedbank	1,34%	2025-12-22	472 500	70 000
Swedbank	4,36%	2023-03-28	5 752 500	130 000
Swedbank	1,34%	2024-12-20	2 600 000	0
Swedbank	1,18%	2025-11-25	5 752 500	130 000
Swedbank	1,72%	2023-05-25	5 340 000	120 000
Swedbank	1,34%	2029-10-25	2 250 000	50 000
			28 395 580	871 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 366 080
Nästa års amortering av långfristig skuld				871 000
Lån som ska konverteras inom ett år				13 158 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				14 029 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 484 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				24 040 580
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	256 616	267 411		
Uttag	-39 760	-10 795		
	216 856	256 616		
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	13 769	3 152		
	13 769	3 152		
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Övriga kortfristiga skulder	313	10 839		
	313	10 839		

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna HSB	11 688	11 849
Upplupen Polygon	0	15 875
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	167 333	144 941
Upplupna räntekostnader	40 035	51 400
Upplupen revision	15 000	15 000
Upplupen Lås & Maskinservice	0	1 088
Upplupen Securitas	0	1 766
Upplupen Hissbyggaren	0	12 501
Upplupen snörenhållning	17 221	13 680
Förutbetalda årsavgifter och hyror	510 737	494 748
	762 014	762 849

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Styrelsen har tagit beslut 2023-01-09 om att starta Balkongprojektet med BALCO AB som totalentreprenör till en kostnad av ca 19,4 mkr som finansieras genom lån.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Agneta Uhlin

.....
Catharina Levin

.....
Henrik Bufvers

.....
Inger Molander

.....
Katarina Björklund

.....
Lennart Berg

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

.....
Hans Ehnberg
Revisor vald av föreningsstämman

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaparen i Sundsvall, org.nr. 789200-2739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaparen i Sundsvall för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisorerans 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 från BoRevision 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. 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.

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 Brf Kaparen i Sundsvall för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Ehnberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs brf Kaparen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNETA UHLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 17:19:15



HENRIK BUFVERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 17:09:04



LENNART BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 17:17:19



INGER MOLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 17:19:58



CATHARINA LEVIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 09:03:28



KATARINA BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 17:14:32



HANS EHNBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 17:56:23



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 11:35:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs brf Kaparen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS EHNBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 17:57:24



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 11:31:09



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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