



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs Brf Kaptensberget



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kaptensberget i Sundsvall med säte i Sundsvall org.nr. 716414-2361 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Äkrom 5:43		1991
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
18	p-platser	0
9	garageplatser	0
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1868
Totalt 52 objekt		1868

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 10 st 2 rok, 8 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tony Salthammer	Ordförande
Jörgen Persson	Ledamot utsedd av HSB
Maria Holmgren	Ledamot
Fabian Gunnars	Ledamot
Ana Matkovic	Ledamot
Frida Aspholm Hagfjäll	Ledamot
Marie Johansson	Suppleant
Tina Enheim	Suppleant utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tony Salthammer, Maria Holmgren och Frida Aspholm Hagfjäll.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jörgen Persson, Maria Holmgren, Tony Salthammer, Fabian Gunnars, Ana Matkovic, Frida Aspholm Hagfjäll.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Malin Källgren (avgått) samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Malin Hjortsmark, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02 . På stämman deltog 6 medlemmar. Extrastämma genomfördes 2022-06-27 gällande beslut 2 av HSBs nya normalstadgar. På extrastämman deltog 8 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +10% 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 i juni 2022.

Föreningen har enligt tidigare beslut fortsatt med förvaltarbytet till HSB Södra Norrland. Samarbetet har kommit igång bra och vi har hanterat inrapporterade ärenden snabbt och effektivt.

I samband med förvaltarbyte har föreningen bytt namn från Riksbyggens Brf Sundsvallshus nr 18 till HSB Brf Kaptensberget i Sundsvall.

Föreningen upptäckte under våren en vattenskada i tvättstugan som tog lång tid att torka och renovera. I samband med det byttes även torktumlaren ut då den gamla torktumlaren ej ansågs effektiv nog.

Avtal togs med ST-Måleriteknik att reparera och renovera upp taken med betongisonit. Samt att renovera och reparera balkonger i trä på låghusen. I avtalet ska också föreningen målas om inom de närmsta åren samt paneler och plankor som behövs bytas ut ersättas.

Föreningen har etablerat en grundlig underhållsplan i samarbete med HSB för ett långsiktigt och hållbart underhåll av föreningen.

Individuell Mätning Debitering (IMD) gällande Elförbrukning

Föreningen har under året börjat debitera medlemmarna för faktisk el-förbrukning istället för som tidigare en shablonkostnad och redovisar in underlag för medvärdesskatt till skatteverket. Förbrukningen läses av kvartalsvis och debiteras i efterskott.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Förbättringsmålning fönster punkthus
2019	Målning/sockling trapphus Installationer fläktåtervinning Målning punkthus Delkostnad lekpark Breddning parkeringsplatser
2020	Byte ventilationsaggregat Byte lägenhetsdörrar
2021	Installation låssystem
2022	Takreparationer och förbättringar Balkongrenovering låghusen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Måla och reparera trasiga plankor på låghusen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	179	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 653	4 473	4 562	4 644	4 705
Räntekänslighet, %	6	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	224	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	524	450	464	364	488
Årsavgifter, kr/kvm	830	821	805	797	789
Totala intäkter, kr/kvm	902	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 683	1 642	1 612	1 594	1 575
Resultat efter finansiella poster, tkr	-437	188	-1 316	94	85
Soliditet, %	13	18	15	25	24

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	25	0	0	25
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 868 608	0	-157 875	1 710 733
S:a bundet eget kapital, kr	1 868 633	0	-157 875	1 710 758
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-242 508	188 299	157 875	103 666
Årets resultat, kr	188 299	-188 299	-438 726	-436 725
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-54 209	0	-280 851	-333 059
S:a eget kapital, kr	1 814 424	0	-438 726	1 377 699

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 155 000 kr samt ianspråktagande skett med 312 875 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	-54 209
Årets resultat, kr	-436 725
Reservation till underhållsfond, kr	-155 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	312 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-333 059

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-333 059

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	1 683 012	1 642 252
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 488	8 595
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 684 500	1 650 847
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-977 923	-840 316
Underhåll enligt plan	Not 5	-312 174	-134 705
Övriga externa kostnader	Not 6	-178 040	-212 347
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-68 663	-38 405
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-220 873	-122 273
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-237 890	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 995 564	-1 348 047
RÖRELSERESULTAT		-311 064	302 800
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 488
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 903	4 058
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 564	-120 047
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-125 662	-114 501
ÅRETS RESULTAT		-436 726	188 299

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	9 991 067	8 687 030
Summa materiella anläggningstillgångar		9 991 067	8 687 030
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	15 500	15 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 500	15 500
Summa anläggningstillgångar		10 006 567	8 702 530
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 278	-5 228
Kundfordringar		4 306	0
Avräkningskonto HSB	Not 12	292 219	170 931
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	26 403	62 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	95 557	56 392
Summa kortfristiga fordringar		419 763	285 051
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	84 940	1 475 392
Summa kassa och bank		84 940	1 475 392
Summa omsättningstillgångar		504 703	1 760 443
SUMMA TILLGÅNGAR		10 511 270	10 462 973

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	25	25
Fond för yttre underhåll	1 710 733	1 868 608
Summa bundet eget kapital	1 710 758	1 868 633
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	103 666	-242 508
Årets resultat	-436 726	188 299
Summa ansamlad förlust	-333 059	-54 209
Summa eget kapital	1 377 699	1 814 424
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 8 515 622	5 771 183
Summa långfristiga skulder	8 515 622	5 771 183
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	175 932	2 588 803
Leverantörsskulder	82 910	33 066
Aktuell skatteskuld	Not 16 40 085	35 471
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 5 534	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 313 488	220 026
Summa kortfristiga skulder	617 949	2 877 366
Summa skulder	9 133 571	8 648 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 511 270	10 462 973

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Då det är första året detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Kaptensberget är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2021 och tidigare år enl K3s principer. Presenterade jämförelsetal överstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

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

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.

Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3- regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning till underhållsfond.

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

3 092 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 549 956	1 534 596
Hysesintäkt garage och bilplatser	85 400	53 680
Konsumtionsavgift el	36 798	53 976
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning (se not 3 2021)	6 522	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 336	0
	1 683 012	1 642 252
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övriga ersättningar	0	7 130
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
Övriga rörelseintäkter	0	1 468
Återbäring från Riksbyggen	1 488	0
	1 488	8 595
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-184 115	-75 048
El	-148 527	-110 747
Uppvärmning	-152 493	-158 411
Återbäring från Riksbyggen	0	1 200
Vatten	-117 109	-115 652
Renhållning	-70 955	-71 960
Bevakningskostnader	-5 475	0
TV, bredband, iptelefoni	-36 867	-39 951
Obligatoriska besiktningar	-30 659	-38 045
Serviceavtal	-7 547	-43 581
Hissar serviceavtal & besiktning	-9 628	0
Förvaltningskostnader	-127 161	-123 294
Försäkringar	-36 981	-29 356
Fastighetsskatt	-40 485	-35 471
Övriga driftskostnader	-9 922	0
	-977 923	-840 316
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-55 299	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-134 705
Underhåll tak	-256 875	0
	-312 174	-134 705
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 125	-11 750
Övriga förvaltningskostnader	-158 271	-167 925
Kostnader överlåtelse och panter	0	-6 426
Föreningsverksamhet	-1 058	-1 422
Kontorsutrustning och -material	0	-2 759
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-336	-1 365
Konsulter	-2 250	-17 845
Övriga medlemsavgifter	0	-1 125
Bankkostnader	0	-1 730
	-178 040	-212 347

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-52 300	-29 400
Sociala avgifter	-16 363	-9 005
	<u>-68 663</u>	<u>-38 405</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-196 085	-97 484
Markanläggningar	-24 789	-24 789
	<u>-220 873</u>	<u>-122 273</u>
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-237 890	0
	<u>-237 890</u>	<u>0</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 255 225	9 043 850
Årets investering byggnader	1 762 800	211 375
Ingående anskaffningsvärde mark	649 400	649 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	247 888	247 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 915 313	10 152 513

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 407 049	-1 309 565
Årets försäljning, utrangering byggnad balkonger trähäus	-237 890	0
Årets avskrivningar byggnader	-196 085	-97 484
Ingående avskrivningar markanläggningar	-58 434	-33 645
Årets avskrivningar markanläggningar	-24 789	-24 789
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 924 246	-1 465 483

Utgående redovisat värde**9 991 067** **8 687 030**

Redovisade värden byggnader	9 177 001	7 848 176
Redovisade värden mark	649 400	649 400
Redovisade värden markanläggningar	164 666	189 454

Fastighetsbeteckning: Äkrom 5:43

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1991	11 600 000	2 042 000	13 642 000	11 427 000
Lokaler	1991	126 000	125 000	251 000	119 000
		11 726 000	2 167 000	13 893 000	11 546 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	23 883 000	23 883 000
varav i eget förvar	-6 996 000	-6 996 000
Summa ställda säkerheter	16 887 000	16 887 000

Not 11 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Riksbyggen ekonomisk förening	15 500	15 500
	15 500	15 500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	26 250	62 956
Avräkningskonto HSB*	292 219	170 931
Övriga kortfristiga fordringar	153	0
	318 622	233 887

* Inbetalning av HSB avier dec 2021. Ej uppbokat i bokslut 2021 av Riksbyggen.

Där av differens i balansräkningen mot bokslut 2021

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	40 237	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	9 602	8 604
Förutbetald administration	27 610	41 907
Förutbetald fastighetsskötsel	18 108	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 881
	95 557	56 392

Not 14 BANK

SBAB	84 940	1 343 113
Swedbank	0	132 280
	84 940	1 475 392

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,14%	2026-09-30	2 189 806	60 000
Stadshypotek	1,15%	2025-10-30	3 581 377	75 932
Stadshypotek	3,89%	2027-09-01	2 422 871	30 000
Stadshypotek	3,72%	2027-09-01	497 500	10 000
			8 691 554	175 932

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 515 622**

Nästa års amortering av långfristig skuld 175 932

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **175 932**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 703 728

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 811 894

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 614	35 471
Slutskatteskuld föregående år	35 471	0
	40 085	35 471

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	5 534	0
	5 534	0

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	48 300	0
Upplupna sociala avgifter	15 000	8 000
Upplupna räntekostnader	20 159	15 895
Förutbetalda årsavgifter och hyror	135 065	120 931
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 964	75 200
	313 488	220 026

2022-12-31

2021-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ana Matkovic.....
Fabian Gunnars.....
Frida Aspholm Hagfjäll.....
Jörgen Persson.....
Maria Holmgren.....
Tony Salthammer

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

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaptensberget i Sundsvall, org.nr. 716414-2361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaptensberget i Sundsvall för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kaptensberget i Sundsvall för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har revisor utsedd av föreningsstämman avgått.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs Brf Kaptensberget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TONY SALTHAMMER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-06-26 kl. 07:13:55



ANA MATKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-23 kl. 18:54:37



JÖRGEN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-25 kl. 22:16:34



FABIAN GUNNARS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-26 kl. 10:38:26



FRIDA HAGFJÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-22 kl. 20:40:24



MARIA HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-22 kl. 21:14:25



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-26 kl. 23:31:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs Brf Kaptensberget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-26 kl. 23:31:23



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.