

Årsredovisning 2023

Brf Kaptenen i Riksten

769631-7176



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kaptenen i Riksten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-17. Stadgar registrerades 2023-10-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Södra Underhållet 9	2020	Botkyrka Kommun
Startbanan 1	2020	Botkyrka Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 288 kvm.

Styrelsens sammansättning

I M A Janina A Åkerström Jonsson	Ordförande
Anna-Karin Linnéa Mellin	Suppleant fr o m 8 juni 2023
Åsa Maria Broman	Styrelseledamot
Camilla Lena Bystedt	Styrelseledamot
Lena Ann-Sofie Fagerström Karlsson	Styrelseledamot
Lisa Doloh	Suppleant

Valberedning

Janette Leppämäki

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Tony Laiho Revisor Fastighetsekonomi Bostad Stockholm AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-25. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052.

Avtal med leverantörer

fastighetsförvaltning - teknisk o ekonomisk	H2M (fram till 30 nov 2023)
Ekonomisk förvaltning	Nabo (från 1 dec 2023)
Otillåten parkering & två betal p-platser för besökande	Smart Parkering
Snöröjning & halkbekämpning	Addstruction AB (från nov 2023)

Övrig verksamhetsinformation

Ändamål: Bostadsrättsföreningen Kaptenen i Riksten har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Föreningens start: Föreningen registrerades 2016-02-17 och förvärvade under 2020 fastigheterna Södra Underhållet 9 och Startbanan 1 via köp från SHH (numera Birger Bostad).

Föreningens säte: i Botkyrka Kommun

Byggprojektet: Har genomförts med Birger Bostadsutveckling AB som totalentreprenör och med Peab Anläggning AB som underentreprenör för markentreprenaden och Götenehus AB som underentreprenör för husentreprenaden, för uppförande av 54 bostäder samt 6 förrådslokaler.

Försäkring: Fastigheten har under innevarande verksamhetsår varit försäkrad hos Moderna Försäkringar som under året gått upp i Trygg-Hansa.

Fastighetsskatt: Bostäderna är befriade från fastighetsavgift i 15 år, med troligt värdeår 2022 (första inflytt skedde den 7 dec 2021).

Styrelsens arbete: Förutom styrelsemöten – där beslut fattas – har styrelsen haft en mängd arbetsmöten utanför styrelsemötena (t ex arbetsmöten tillsammans med H2M, SHH/Birger Bostad, avtals-partners), administrativt arbete på grund av ekonomiärenden, felanmälningar som berört Götenehus, ett försäkringsärende p g a ett trasigt kretskort i en frys, juridisk rådgivning vid avtalsskrivning och inför styrelsens påskrift av avtal. Planering och administration kring den kommande två-årsbesiktningen i april 2024 har också upptagit tid för styrelsen under verksamhetsåret 2023. Styrelsen har under verksamhetsåret även infört egna ronderingar som berört vår gemensamma anläggning. Detta har lett till att styrelsen har funnit och senare åtgärdat felaktigheter/nödvändiga kompletteringar. De återkommande ronderingarna som har utförts av H2M har haft en bristfällig dokumentation på grund av företagets interna processer.

Föreningen har haft god och uppskattad hjälp av våra medlemmar inom Trädgårdsgruppen som också har skött bevattning och klippning av våra gemensamma gräsmattor. Föreningen har också haft två städdagar under året (vår och höst) under ledning av Trädgårdsgruppen.

Allmän information till medlemmar från Styrelsen: Går ut via Nabo till medlemmarnas anmälda email-adresser. Information har också satts upp på föreningens anslagstavla. Styrelsen har vidare haft "Öppen dörr till styrelserummet" under våren och hösten för att möjliggöra tillfällen för frågor/samtal/personligt möte med styrelsen.

Via Nabo-portalen finns övrigt information till våra medlemmar gällande bland annat BRF regler (allmänna/bygg), våra stadgar, information som rör garantier för vitvaror, felanmälan till H2M (fram till och med november 2023) och till Götenehus, olika informationsbroschyrer som rör våra lägenheter samt dokument från våra stämmor.

Medlemmar: Föreningens medlemmar uppgick vid årets början till 76 och vid årets slut till 75, det vill säga att 9 medlemmar har flyttat ut och 8 har flyttat in.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2021-08-30.

Beräknat anskaffningsvärde enligt kostnadskalkylen uppgick till 194 941 000 kr vilket finansierats med fastighetslån på 51 456 000 kr och insatser 143 485 000 kr.

Månadsavgiften: Den 1 januari 2023 höjde föreningen avgiften med 10% på grund av det rådande ränteläget med stigande räntor. Ett led att minska de stigande räntekostnaderna var beslut beträffande omsättning av vårt rörliga lån på 20,6 miljoner, vilket delades upp på 12,6 miljoner till fast ränta och 8 miljoner till rörlig ränta. Omsättningen skedde den 17 maj 2023.

Våra lån på Nordea Hypotek:

15,4 milj – fast ränta 3,01% - omsätts 2025

12,582 milj – fast ränta 4,010% - omsätts 2026

13,5 milj (fr start 15,3 milj) – fast ränta 3,23% - omsätts 2027 (amortering 1%)

8 milj – rörlig ränta (4,190%- maj, 4,67% aug & 4,56% nov)

Belåningsgrad: Föreningen har lån på totalt ca 49,5 miljoner vilket är en hög belåningsgrad men förväntad då vår bostadsrättsförening är nybildad.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Avslut – avtal H2M: Vårt avtal om teknisk förvaltning med H2M avslutades i förtid den 30 november 2023 då styrelsen inte har kunnat försvara H2Ms arbetsinsats i förhållande till den ekonomiska kostnaden (ca 30,000 kr/mån).

Övriga uppgifter

Parkeringsavtal mellan BRF Kaptenen och medlemmar ingicks i mars och fortsättningsvis för nya medlemmar.

Gemensamma utrymmen: Under verksamhetsåret har föreningen gått över till ett gemensamt SOP-rum vilket möjliggjorde två förrådsutrymmen för förvaring av bland annat cyklar och diverse trädgårdsredskap.

Försäkringsärende: En medlems frys havererade sommaren 2022 på grund av ett trasigt kretskort. Undersökning av ev. vattenskada i bjälklag bedömdes som nödvändigt vilket i sin tur resulterade i en självrisk för föreningen på ca 11 000 kr. Styrelsen menar att om kretskortet inte hade gått sönder, så hade inte frysen slutat fundera, ingen vattenskada hade heller då uppträtt och ingen vidare undersökning av eventuella fuktskador i bjälklaget hade behövt undersökas. Styrelsen anser att det trasiga kretskortet ledde till kostnader för föreningen och har begärt av Electrolux att ersätta föreningen för den uppkomna självrisken. Denna diskussion har förts med olika parter på Electrolux under 2023 och fortsätter tills vi får ett slutligt besked från Electrolux.

Förarbetet gällande den kommande 2-års garantibesiktningen som sker i april 2024 har påbörjats under verksamhetsåret 2023 och styrelsen har därför inlett ett samarbete med Skyhill AB.

Grannsamverkan: Föreningen har under hösten 2023 gått med i Grannsamverkan vilket bland annat innebär att vi regelbundet får information om brottslighet i vårt närområde och råd om hur vi kan skydda oss mot inbrott (finns på Nabo). Grannsamverkan är en metod som bygger på ett samarbete mellan de boende och andra aktörer som t ex polisen. Syftet är att minska brottsligheten och öka tryggheten och trivseln i bostadsområdet.

Våra lägenhetsförråd: Rådande modeller av element i Etapp 2 har stundledes lett till utmaningar gällande inkorrekt inställningar av adekvata temperaturer (upp till 40 grader Celcius) vilket också har bidragit till ökade kostnader för vår gemensamma elförbrukning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 394	2 276	61
Resultat efter fin. poster	-1 114	-582	2 373
Soliditet (%)	73	73	29
Yttre fond	100	-	-
Taxeringsvärde	111 000	68 000	16 085
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	729	487	14
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,3	91,8	91,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 820	11 940	-
Skuldsättning per kvm totalyta	11 820	11 940	-
Sparande per kvm totalyta	143	62	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	34	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	24	-
Energikostnad per kvm totalyta	55	58	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,39	-	-
Räntekänslighet (%)	16,22	24,51	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten påverkas av avskrivningarna

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	143 485	-	-	143 485
Fond, yttre underhåll	0	-	100	100
Balanserat resultat	-2 405	-582	-100	-3 087
Årets resultat	-582	582	-1 114	-1 114
Eget kapital	140 498	0	-1 114	139 384

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 087
Årets resultat	-1 114
Totalt	-4 201

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-23
Balanseras i ny räkning	-4 178
	-4 201

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 394	2 276
Övriga rörelseintäkter	3	28	1
Summa rörelseintäkter		3 423	2 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 038	-822
Övriga externa kostnader	9	-52	-112
Personalkostnader	10	-24	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 696	-848
Summa rörelsekostnader		-2 811	-1 783
RÖRELSERESULTAT		612	494
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	149
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 729	-1 225
Summa finansiella poster		-1 726	-1 076
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 114	-582
ÅRETS RESULTAT		-1 114	-582

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	189 513	191 209
Summa materiella anläggningstillgångar		189 513	191 209
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		189 513	191 209
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26	11
Övriga fordringar	13	10	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	43	28
Summa kortfristiga fordringar		79	41
Kassa och bank			
Kassa och bank		820	911
Summa kassa och bank		820	911
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		899	952
SUMMA TILLGÅNGAR		190 412	192 162

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		143 485	143 485
Fond för yttre underhåll		100	0
Summa bundet eget kapital		143 585	143 485
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 087	-2 405
Årets resultat		-1 114	-582
Summa fritt eget kapital		-4 201	-2 987
SUMMA EGET KAPITAL		139 384	140 498
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	42 170	51 199
Summa långfristiga skulder		42 170	51 199
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 515	0
Leverantörsskulder		27	48
Skatteskulder		0	64
Övriga kortfristiga skulder		13	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	303	353
Summa kortfristiga skulder		8 859	465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 412	192 162

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	612	494
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 696	848
	2 309	1 342
Erhållen ränta	3	149
Erlagd ränta	-1 729	-1 945
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	582	-454
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38	30 035
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-121	-46 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten	423	-16 517
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-93 828
Avyttring av finansiella tillgångar	0	25 264
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-68 564
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	92 540
Upptagna lån	257	51 199
Amortering av lån	-772	0
Förändring av checkräkningskredit	0	-73 990
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-515	69 749
ÅRETS KASSAFLÖDE	-91	-15 332
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	911	16 244
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	820	911

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kaptenen i Riksten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 124	2 089
Hysesintäkter, p-platser	248	187
El	14	0
Andrahandsuthyrning	8	0
Summa	3 394	2 276

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	19	0
Försäkringsersättning	9	0
Övriga rörelseintäkter	0	1
Summa	28	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	342	10
Besiktning och service	0	2
Trädgårdsarbete	12	15
Snöskottning	136	47
Övrigt	0	0
Summa	491	74

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	-1	-21
Bostäder	35	0
Soprum/miljöanläggning	4	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	355
Försäkringsärende/vattenskada	-14	0
Summa	24	334

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Garage och p-platser	23	0
Summa	23	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	89	144
Vatten	145	103
Sophämtning	82	70
Summa	316	317

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	53	0
Kabel-TV	0	36
Bredband	0	61
Bredband/Kabeltv	132	0
Summa	185	97

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2	0
Övriga förvaltningskostnader	11	66
Datakommunikation	2	0
Juridiska kostnader	21	2
Revisionsarvoden	9	42
Ekonomisk förvaltning	4	0
Bankkostnader	3	2
Summa	52	112

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	20	0
Sociala avgifter	4	0
Summa	24	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Låneräntor	1 728	1 225
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	1 729	1 225

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	192 058	98 102
Årets inköp	0	93 956
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	192 058	192 058
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-848	0
Årets avskrivning	-1 696	-848
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 544	-848
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	189 513	191 209
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 434</i>	<i>22 434</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 000	49 000
Taxeringsvärde mark	19 000	19 000
Summa	111 000	68 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10	0
Övriga fordringar	0	2
Summa	10	2

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	16
Försäkringspremier	18	0
Kabel-TV	0	3
Bredband	0	8
Förvaltning	13	1
Summa	43	28

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2027-05-19	3,23 %	14 665	15 437
Nordea	2025-05-21	3,02 %	15 437	15 437
Nordea Hypotek				20 582
Nordea Hypotek	2024-05-17	4,67 %	8 000	
Nordea	2026-05-20	4,01 %	12 582	
Summa			50 684	51 456
Varav kortfristig del			8 515	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 111 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	13	29
Förutbetalda avgifter/hyror	281	281
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	42
Summa	293	353

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	51 456	51 456

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Försäkringsärendet - en havererad frys: Styrelsen har fått svar från Electrolux angående vårt krav på ersättning för vår självrisk. Man kommer att ersätta oss med 7,660 kr. Enligt vårt krav (baserat på produktansvarslagen §9) får Electrolux göra ett avdrag på kr 3500.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Botkyrka Kommun

Camilla Lena Bystedt
Styrelseledamot

I M A Janina A Åkerström Jonsson
Ordförande

Lena Ann-Sofie Fagerström Karlsson
Styrelseledamot

Åsa Maria Broman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Fastighetsekonomi Bostad Stockholm AB
Tony Laiho
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 05:41

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.04.2024 13:26

DOCUMENT ID:

H1X7_gy2gA

ENVELOPE ID:

Hkem_gynxR-H1X7_gy2gA

DOCUMENT NAME:

Brf Kaptenen i Riksten, 769631-7176 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Camilla Lena Bystedt Camillabystedt-80@outlook.com	Signed Authenticated	16.04.2024 14:59 16.04.2024 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/03/03) IP: 37.120.209.50
2. Åsa Maria Broman asabroman@live.com	Signed Authenticated	16.04.2024 18:57 16.04.2024 15:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/04/17) IP: 90.129.195.213
3. I M A Janina A Åkerström Jonsson janina.akerstrom-johnson@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 18:33 22.04.2024 18:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/03/04) IP: 90.225.77.198
4. Lena Ann-Sofie Fagerström Karlsson lenakarlsson054@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 20:42 22.04.2024 20:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/09/20) IP: 90.225.74.146
5. Tony Tapani Laiho tony@brfekonomi.nu	Signed Authenticated	23.04.2024 05:41 23.04.2024 05:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/26) IP: 176.10.147.102

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kaptenen i Riksten

Org.nr 769631-7176

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kaptenen i Riksten för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Kaptenen i Riksten enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kaptenen i Riksten för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Brf Kaptenen i Riksten enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Tony Laiho
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 05:39

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.04.2024 13:26

DOCUMENT ID:

HJZQ_eJ3xA

ENVELOPE ID:

rJ7_ek3lA-HJZQ_eJ3xA

DOCUMENT NAME:

769631-7176 Brf Kaptenen i Riksten för 20230101-20231231, revisi
onsberättelse.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tony Tapani Laiho	Signed	23.04.2024 05:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/02/26)
tony@brfekonomi.nu	Authenticated	23.04.2024 05:38	Low	IP: 176.10.147.102

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed