



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kaptenshuset

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

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Lysekil.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-01. Stadgar registrerades 2022-05-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lysekil Gamelstan 2:10	2019	Lysekil

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 914 kvm. Byggnadernas totalyta är 1005 kvm inklusive garage.

Styrelsens sammansättning

Johanna Falkengaard	Ordförande
Hans Erik Fahlén	Styrelseledamot
Henrik Åhnbrink	Styrelseledamot
Jacob Bergemalm	Styrelseledamot
Sverre Dommersnes	Styrelseledamot
Dan Christer Falkengaard	Styrelsesuppleant

Valberedning

Anna Bergemalm Elisabeth Rise Fahlén

Firmateckning

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

Revisorer

Magnus Emilsson Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

El, vatten, värme	Leva i Lysekil
Avfallshantering	Rambo
Teknisk förvaltning	BTOZ
Fiber, TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Trasig hiss, reparation. Avgiften höjdes med 10% i januari 2023.

Förändringar i avtal

En försäljning under året, ny ekonomisk förvaltning

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	826 380	745 143	749 546	720 360
Resultat efter fin. poster	-230 634	-297 453	-340 921	-395 732
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	76 973	50 000	50 000	-
Taxeringsvärde	17 982 000	17 982 000	16 378 000	16 378 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	838	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 794	11 917	12 039	-
Skuldsättning per kvm totalyta	10 726	10 838	10 949	-
Sparande per kvm totalyta	187	121	-339	-394
Elkostnad per kvm totalyta, kr	52	67	59	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	60	44	66	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	42	46	-
Energikostnad per kvm totalyta	160	153	171	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	2,51	-	-
Räntekänslighet (%)	14,60	-	-	-

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.

Kostnader för el (totalt 22 646 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen är relativt nybildad och har avskrivningar som ger ett negativt resultat. Föreningen amorterar 112 tkr per år på del av lån och gör avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan. Föreningen höjde hyran 2 % januari 2024 för att säkerställa framtida ekonomiska antaganden

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	38 800 000	-	-	38 800 000
Fond, yttre underhåll	50 000	-	26 973	76 973
Balanserat resultat	-787 382	-297 453	-26 973	-1 111 808
Årets resultat	-297 453	297 453	-230 634	-230 634
Eget kapital	37 765 165	0	-230 634	37 534 531

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 084 835
Årets resultat	-230 634
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-26 973
Totalt	-1 342 442

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 342 442

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	826 380	745 143
Övriga rörelseintäkter	3	6 119	0
Summa rörelseintäkter		832 499	745 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-308 078	-268 754
Övriga externa kostnader	9	-65 115	-97 578
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-418 872	-402 000
Summa rörelsekostnader		-792 065	-768 332
RÖRELSERESULTAT		40 434	-23 189
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		398	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-271 466	-274 264
Summa finansiella poster		-271 068	-274 264
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-230 634	-297 453
ÅRETS RESULTAT		-230 634	-297 453

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	48 259 128	48 678 000
Summa materiella anläggningstillgångar		48 259 128	48 678 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 259 128	48 678 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 439	0
Övriga fordringar	12	132 253	9 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	74 085	39 021
Summa kortfristiga fordringar		226 776	48 546
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 932	72 161
Summa kassa och bank		6 932	72 161
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		233 708	120 707
SUMMA TILLGÅNGAR		48 492 836	48 798 707

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 800 000	38 800 000
Fond för yttre underhåll		76 973	50 000
Summa bundet eget kapital		38 876 973	38 850 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 111 808	-787 382
Årets resultat		-230 634	-297 453
Summa ansamlad förlust		-1 342 442	-1 084 835
SUMMA EGET KAPITAL		37 534 531	37 765 165
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 668 000	10 780 000
Summa långfristiga skulder		10 668 000	10 780 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		112 000	112 000
Leverantörsskulder		54 751	14 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	123 554	127 182
Summa kortfristiga skulder		290 305	253 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 492 836	48 798 707

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	40 434	-23 189
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	418 872	402 000
	459 306	378 812
Erhållen ränta	398	0
Erlagd ränta	-271 723	-274 521
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	187 981	104 291
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 657	-3 540
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 020	2 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	176 345	103 567
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-112 000	-112 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-112 000	-112 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	64 345	-8 434
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	72 161	80 595
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	136 506	72 161

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kaptenshuset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,83 - 4 %
---------	------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Dock betalar föreningen skatt om 1% avseende garagebyggnad.

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	609 362	0
Hysesintäkter bostäder	0	549 554
Hysesintäkter garage	19 316	17 800
Hysesintäkter p-plats	0	3 600
Intäkter kabel-TV	0	38 148
Bredband	34 969	0
Vatten	55 050	42 188
El	-9 922	44 820
El, moms	28 683	0
Uppvärmning	80 820	43 810
Pantsättningsavgift	0	3 623
Andrahandsuthyrning	8 103	1 600
Öres- och kronutjämnning	-1	0
Summa	826 380	745 143

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	6 119	0
Summa	6 119	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	31 994	31 994
Hissbesiktning	4 113	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	5 213
Myndighetstillsyn	6 039	0
Gårdkostnader	1 527	0
Serviceavtal	3 544	14 590
Förbrukningsmaterial	749	0
Summa	47 965	51 797

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Övriga gemensamma utrymmen	0	17 295
Hissar	32 887	0
Summa	32 887	17 295

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	16 946
Summa	0	16 946

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	52 249	67 317
Uppvärmning	60 075	43 785
Vatten	48 586	42 176
Sophämtning/renhållning	17 404	14 904
Summa	178 314	168 182

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	12 699	11 292
Bredband	31 953	0
Övriga fastighetskostnader	0	3 243
Fastighetsskatt	2 130	0
Korr. fastighetsskatt	2 130	0
Summa	48 912	14 535

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	7 228	38 699
Revisionsarvoden extern revisor	10 000	14 250
Föreningskostnader	800	0
Förvaltningsarvode enl avtal	37 728	40 837
Korttidsinventarier	1 248	0
Administration	3 971	2 991
Bostadsrätterna Sverige	4 140	0
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	801
Summa	65 115	97 578

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	271 459	274 264
Dröjsmålsränta	7	0
Summa	271 466	274 264

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 000 000	50 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 000 000	50 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 322 000	-920 000
Årets avskrivning	-418 872	-402 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 740 872	-1 322 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 259 128	48 678 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 170 000</i>	<i>13 170 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 739 000	15 739 000
Taxeringsvärde mark	2 243 000	2 243 000
Summa	17 982 000	17 982 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14	0
Skattefordringar	554	2 569
Momsavräkning	2 111	6 956
Transaktionskonto	70 190	0
Borgo räntekonto	59 384	0
Summa	132 253	9 525

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	30 686	0
Förutbet bredband	6 391	0
Förutbet försäkr premier	4 425	0
Övr förutb kostn uppl int	32 583	39 021
Summa	74 085	39 021

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2027-01-25	2,48 %	3 850 000	3 890 000
Swedbank	2030-01-25	2,62 %	3 850 000	3 890 000
Swedbank	2025-01-24	2,39 %	3 080 000	3 112 000
Summa			10 780 000	10 892 000
Varav kortfristig del			112 000	112 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 220 000 kr.

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	25 000
Uppl kostn el	6 847	0
Uppl kostnad Värme	10 454	0
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	24 747	25 004
Uppl kostn vatten	3 707	0
Förutbet hyror/avgifter	57 799	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	50 624
Övriga uppl kostn och förutb int	0	26 554
Summa	123 554	127 182

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 200 000	14 200 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

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

Lysekil

Hans Erik Fahlén
Styrelseledamot

Henrik Åhnbrink
Styrelseledamot

Jacob Bergemalm
Styrelseledamot

Johanna Falkengård
Ordförande

Sverre Dommersnes
Styrelseledamot

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

Borevision
Magnus Emilsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 10:45

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 17.05.2024 14:08

DOCUMENT ID:

r1YjupVm0

ENVELOPE ID:

H1_j_T4XR-r1YjupVm0

DOCUMENT NAME:

Brf Kaptenshuset, 769635-0664 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK ÅHNBRINK henrikahnbrink@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 15:10 17.05.2024 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/08) IP: 94.191.153.86
2. JOHANNA FALKENGAARD johanna.falkengaard@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 17:08 17.05.2024 17:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/25) IP: 84.55.91.236
3. PER JACOB BERGEMALM jacob_bergemalm@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 22:52 17.05.2024 22:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/09/08) IP: 81.235.1.204
4. Hans Erik Fahlén fahlen.hans@telia.com	Signed Authenticated	19.05.2024 20:23 17.05.2024 18:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/01/09) IP: 81.234.229.2
5. Sverre Dommersnes sverre.dommersnes@real-associates.com	Signed Authenticated	21.05.2024 14:26 21.05.2024 14:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/14) IP: 81.229.6.106
6. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	Signed Authenticated	27.05.2024 10:45 27.05.2024 10:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/10/06) IP: 20.93.242.102

* 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 Kaptenshuset, org.nr. 769635-0664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kaptenshuset 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.

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. Revisorn 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.

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 revisionsmed 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 Brf Kaptenshuset för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 10:45

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 17.05.2024 14:08

DOCUMENT ID:

rJ-tiOaE7R

ENVELOPE ID:


ryldo_pE7R-rJ-tiOaE7R

DOCUMENT NAME:

Kaptenhuset Revisionsberättelse 231231.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	 Signed	27.05.2024 10:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/10/06)
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	27.05.2024 10:40	Low	IP: 20.93.242.102

* 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