



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB brf Kaparen i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kaparen i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0735 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
UDDEVALLA KAPAREN 5	1947-01-01	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4964
6	p-platser	0
5	lokaler (hyresrätt)	134
Totalt 83 objekt		5098

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 40 st 3 rok, 8 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Håkan Carlsson	Ordförande
Agneta Läckström	Ledamot
Ingela Warghed	Ledamot
Tomas Karlsson	Ledamot
Jonathan Skarin Röhricht	Ledamot
Elin Bergendahl	Ledamot
Orvar Brattberg	HSB-ledamot
Camilla Thelin	HSB-suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Carlsson, Agneta Läckström och Ingela Warghed.

Firmatecknare har varit: Agneta Läckström, Håkan Carlsson, Elin Bergendahl, två i förening.

Revisorer har varit: Kjell Bohlin och Helena Ström valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Karl Anders Eihland (sammankallande) och Göran Wikheim, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-17. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2020-09-01.

Efter 2 pandemiår, ett pågående krig och sedan en lågkonjunktur så står vi alla inför nya utmaningar. Matpriser, räntor, ja allt stiger i pris. Hade någon kunnat förutse hur dom sista 3 åren skulle bli så hade vi nog alla handlat annorlunda.

Detta var ju utanför alla ramar man sätter upp, framförallt ekonomiskt. Att gå från mycket låga räntor till dagens nivåer är det ingen som kunde förutspå.

Vi som förening kan ändå inte lägga oss platt, vi måste se framåt och fortsätta underhålla våra fastigheter. Vi har en underhållsplan som är ett riktmärke för föreningen om hur underhållet bör skötas. Vissa poster kan man flytta fram men inte hur länge som helst då det kan sammanfalla med andra stora underhåll och då kan kostnaderna skena och då kanske vi måste höja avgifterna rejält.

Vi är en förening som har koll på vår ekonomi och där bankerna nästan slåss för att få oss som kund efter ränteökningarna. Detta fick vi till oss när vi senast skulle skriva om våra lån. Första gången på flera år som man byter bank och där bankkvinnan säger att dom gjorde allt för att få oss som kund.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2021 Byte lägenhetsdörrar. Bytt entrépartier.

2021 Bytt låssystem till ett digitalt (ILOQ).

2021-2022 Utryckning hissar som står still. Ofta personer som kommit för nära dörr och brutit ljuslisten vilket medför stora kostnader.

2021-2022 Installerat ny belysning i alla allmänna utrymmen.

2021-2023 Brandlägenhet är återställd och slutreglerad.

2022 Takrännor är utbytta på 4:e våningen på alla balkonger. Även fågelskydd är uppsatt.

2022 Ny tvättmaskin i 8:an

2022 Ny torktumlare i 8:an

2022 Insatt avfuktare istället för tork i torkrum 1 i 8:an.

2022 Byte av cykelrumsdörr efter inbrottsförsök i 8:an

2022 Byte av torktumlare i 10:an.

2023 Byte av abonnentcentraler till fjärrvärme i bägge hus.

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

2023 Byte av termostater i samtliga bostadsrätter och utrymmen.

2023 Injustering av värmesystem.

2023-2024 Rensning av ventkanaler.

2023-2025 Målning av takdetaljer.

2025-2026 Asfaltering av befintlig yta

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	212	240	314	373	369
Skuldsättning, kr/kvm	2 803	2 947	2 623	2 737	3 113
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	165	161	158	146	156
Driftskostnad, kr/kvm	591	521	390	313	321
Årsavgifter, kr/kvm	768	753	753	753	753
Totala intäkter, kr/kvm	969	808	747	743	743
Nettoomsättning, tkr	3 925	3 873	3 935	3 924	3 914
Resultat efter finansiella poster, tkr	31	117	304	972	1 011
Soliditet, %	30	28	30	28	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	94 075	0	0	94 075
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 167 839	0	260 021	4 427 860
S:a bundet eget kapital, kr	4 261 914	0	260 021	4 521 935
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 014 662	117 088	-260 021	1 871 729
Årets resultat, kr	117 088	-117 088	30 972	30 972
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 131 750	0	-229 049	1 902 701
S:a eget kapital, kr	6 393 664	0	30 972	6 424 636

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 511 000 kr samt ianspråktagande skett med 250 979 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 131 750
Årets resultat, kr	30 972
Reservation till underhållsfond, kr	-511 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	250 979
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 902 701

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 902 701

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

RESULTATRÄKNING

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 925 069	3 872 804
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 014 844	394 513
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 939 913	4 267 317
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 011 765	-2 506 324
Underhåll enligt plan	Not 5	-250 979	-373 451
Övriga externa kostnader	Not 6	-224 078	-245 103
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-154 004	-138 222
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-800 987	-775 807
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-48 303
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 441 812	-4 087 209
RÖRELSERESULTAT		498 101	180 108
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 000	3 575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 828	-66 045
Övriga finansiella poster	Not 10	-300	-550
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-467 128	-63 020
ÅRETS RESULTAT		30 972	117 088

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	30 972	117 088
Reservering till fond för yttre underhåll	-511 000	-511 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	250 979	373 451
Överföring till balanserat resultat	-229 049	-20 461

BALANSRÄKNING

		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	20 438 453	21 239 440
Inventarier och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 438 453	21 239 440
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 438 953	21 239 940
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		60	1 208
Kundfordringar		-2 622	21 954
Avräkningskonto HSB		320 824	823 505
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	32 110	9 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	105 682	488 920
Summa kortfristiga fordringar		456 054	1 345 020
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	400 000	0
Summa kassa och bank		400 000	0
Summa omsättningstillgångar		856 054	1 345 020
SUMMA TILLGÅNGAR		21 295 007	22 584 960

BALANSRÄKNING

	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	94 075	94 075
Fond för yttre underhåll	4 427 860	4 167 839
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 521 935	4 261 914
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 871 729	2 014 662
Årets resultat	30 972	117 088
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 902 701	2 131 750
Summa eget kapital	6 424 636	6 393 664
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 5 650 000	6 775 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	5 650 000	6 775 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 637 500	8 787 500
Medlemmarnas inre fond	Not 18 792	792
Leverantörsskulder	162 477	196 294
Aktuell skatteskuld	Not 19 11 170	5 484
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 4 944	6 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 403 488	419 725
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	9 220 371	9 416 296
Summa skulder	14 870 371	16 191 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 295 007	22 584 960

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	498 101	180 108
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	800 987	775 807
Övriga poster	0	48 303
	<u>1 299 087</u>	<u>1 004 218</u>
Erhållen ränta	3 000	3 575
Erlagd ränta	-469 828	-66 045
Övriga poster	-300	-550
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>831 959</u>	<u>941 198</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	386 285	-357 961
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-45 925	44 902
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 172 319</u>	<u>628 139</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-2 460 589
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-2 460 589</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 275 000	1 712 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 275 000</u>	<u>1 712 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-102 681	-119 950
Likvida medel vid årets början	823 505	943 456
Likvida medel vid årets slut	<u>720 824</u>	<u>823 505</u>
	-102 681	-119 950

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

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.

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:	00 - 120 år, snitt 1,65%
	Säkerhetsdörrar 40 år, klart år 2061
Avskrivningstid på installationer:	Hissar 30 år, klart 2045
Avskrivningstid på markanläggningar:	Gården 40 år (år 2050), Mur 20 år (klart 2036)
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	Möbler 5 år (avskriven)
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	14 762 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 810 648	3 735 840
Hysesintäkt lokaler	87 935	92 276
Hysesintäkt övrigt	5 504	2 300
Ovriga intäkter i verksamheten	16 300	24 627
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	-1 959	13 161
Ovriga fakturerade kostnader	0	600
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 641	4 000
	3 925 069	3 872 804
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	985 210	391 872
Bidrag	26 121	0
Ovrigt	3 513	2 641
	1 014 844	394 513
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 472 468	-972 025
El	-117 729	-101 627
Uppvärmning	-473 954	-514 935
Vatten	-248 417	-235 673
Renhållning	-64 096	-50 323
Bevakningskostnader	-15 240	-12 292
TV, bredband, iptelefoni	-208 712	-206 069
Obligatoriska besiktningar	0	-5 000
Serviceavtal	-28 787	-10 026
Hissar serviceavtal & besiktning	-48 393	-51 258
Förvaltningskostnader	-152 750	-180 436
Försäkringar	-48 220	-40 258
Fastighetsskatt	-123 678	-117 992
Övriga driftskostnader	-9 322	-8 409
	-3 011 765	-2 506 324
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-180 443
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-12 448
Underhåll installationer	0	-37 470
Underhåll huskropp utvändigt	0	-78 299
Underhåll tak	0	-64 791
Underhåll övrigt	-250 979	0
	-250 979	-373 451
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 526	-9 989
Övriga förvaltningskostnader	-161 262	-157 835
Kostnader överlåtelse och panter	0	-7 675
Föreningsverksamhet	-4 040	-1 600
Kontorsutrustning och -material	-818	-1 193
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 738	-3 549
Förbrukningsinventarier	-947	-29 008
Medlemsavgifter HSB	-30 660	-25 600
Stämma och styrelse	-10 088	-8 655
	-224 078	-245 103

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inga anställda.		
Arvode till styrelsen	-71 975	-63 140
Vicevärdsarvode	-45 678	-35 219
Övriga arvoden	0	-5 000
Övriga personalkostnader	-131	-139
Revisionsarvode	-8 516	-7 200
Sociala avgifter	-27 703	-27 524
	-154 004	-138 222
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-756 674	-731 495
Markanläggningar	-44 312	-44 312
	-800 987	-775 807
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-48 303
	0	-48 303
Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-300	-550
	-300	-550

2023-06-30

2022-06-30

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2077.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 625 763	40 272 602
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-107 428
Årets investering byggnader	0	2 460 589
Ingående anskaffningsvärde mark	91 250	91 250
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 636 250	1 636 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 353 263	44 353 263

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-22 625 219	-21 952 850
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	59 125
Årets avskrivningar byggnader	-756 674	-731 495
Ingående avskrivningar markanläggningar	-488 604	-444 292
Årets avskrivningar markanläggningar	-44 312	-44 312
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 914 810	-23 113 823

Utgående redovisat värde

20 438 453 21 239 440

Redovisade värden byggnader	19 243 870	20 000 544
Redovisade värden mark	91 250	91 250
Redovisade värden markanläggningar	1 103 333	1 147 646

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Kaparen 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1989	46 000 000	18 600 000	64 600 000	64 600 000
Lokaler	1989	927 000	0	927 000	927 000
		46 927 000	18 600 000	65 527 000	65 527 000

Ställda säkerheter

2023-06-30 2022-06-30

Fastighetsinteckning	34 352 520	34 352 520
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	34 352 520	34 352 520

Not 12 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	37 816	37 816
Utgående anskaffningsvärden	37 816	37 816
Ingående avskrivningar	-37 816	-37 816
Utgående avskrivningar	-37 816	-37 816

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

	2023-06-30	2022-06-30			
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	32 110	1 159			
Övriga kortfristiga fordringar	0	8 274			
	32 110	9 433			
Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 682	488 920			
	105 682	488 920			
Not 16 BANK					
Handelsbanken	400 000	0			
	400 000	0			
Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Låneinstitut	Ränterändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB		3,45%	2024-06-28	6 775 000	300 000
SEB Bolån AB		4,52%	2023-09-28	1 562 500	250 000
Stadshypotek		3,93%	2025-12-30	5 950 000	300 000
				14 287 500	850 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 650 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					300 000
Lån som ska konverteras inom ett år					8 337 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					8 637 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,97%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					10 037 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde					792
					792
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld					11 170
					11 170
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Mervärdeskatt					4 944
					4 944
					6 501
					6 501

	2023-06-30	2022-06-30
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	36 761
Upplupna räntekostnader	3 094	12 799
Upplupen revision	0	10 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	356 689	313 153
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 705	46 712
	403 488	419 725

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Håkan Carlsson

.....
Agneta Läckström

.....
Elin Bergendahl

.....
Ingela Warghed

.....
Jonathan Skarin Röhricht

.....
Tomas Karlsson

.....
Orvar Brattberg

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

Revisor vald av föreningsstämman
Kjell Bohlin

Revisor vald av föreningsstämman
Helena Ström

BoRevision i Sverige AB
Fiola Rexhepi

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaparen i Uddevalla, org.nr. 758500-0735

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaparen i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-06-30--2023-07-01.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kaparen i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-06-30--2023-07-01 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uddevalla

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Bohlin
Av föreningen vald revisor

Helena Ström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB brf Kaparen i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN CARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 07:08:01



INGELA WARGHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 10:21:25



THOMAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 08:40:12



AGNETA LÄCKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 08:19:15



ORVAR BRATTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 08:33:35



JÖRGEN ARVID JONATHAN

SKARIN RÖHRICHT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 16:40:40



ELIN BERGENDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 08:26:19



HELENA STRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 16:53:50



KJELL BOHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 17:42:47



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 15:02:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB brf Kaparen i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA STRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 10:53:43



KJELL BOHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 13:22:19



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 15:02:24



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 föreningsstämmans 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.