



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2023-07-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2024-02-12.

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 964
5	lokaler (hyresrätt)	134
18	förråd	172
6	p-platser	0
Totalt 101 objekt		5 270

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Håkan Carlsson	Ordförande
Lisbeth Kendler	Ledamot
Agneta Läckström	Ledamot
Thomas Karlsson	Ledamot
Jonathan Skarin Röhrich	Ledamot
Elin Bergendahl	Ledamot
Orvar Brattberg	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Carlsson, Elin Bergendahl, Jonathan Skarin och Tomas Karlsson.

Firman tecknas två i förening av Agneta Läckström, Håkan Carlsson och Elin Bergendahl.

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: Göran Wikheim (sammankallande) och Ingela Warghed, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-16. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar. Med anledning av ett andra beslut om stadgar hölls en extrastämma 2024-01-18. På extrastämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 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 2023-10-25.

Efter att man sakta återhämtat sig efter pandemin och räntehöjningar så hamnade vi i en djup lågkonjunktur. Priser fortsätta stiga även om räntorna sjunker. Arbetslösheten ökar vilket minskar köpkraften. Dåliga skördar i världen p.g.a. både översvämningar, torka och kyla gör att priser på både kaffe och livsmedel höjs. Vi har en underhållsplan som är ett riktmärke för föreningen om hur underhållet bör skötas. Vi har koll på vår ekonomi och kommer fortsätta jobba framåt med vårt underhåll.

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.

2024 Byte av värmeväxlare i båda hus

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

2025 Byte av termostater i samtliga bostadsrätter och utrymmen.

2025 Injustering av värmesystem.

2025 Byte av tvättmaskin i 8:an

2025 Målning av takdetaljer

2025 Målning Hobbyrum

2025 Ny belysning på gården

2027 Rensning av ventkanaler.

2029 Byte fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024*	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	400	212	240	314
Skuldsättning, kr/kvm	2 528	2 803	2 947	2 623
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 684	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	265	165	161	158
Årsavgifter, kr/kvm	1 233	768	753	753
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 202	969	808	747
Nettoomsättning, tkr	6 334	3 925	3 873	3 935
Resultat efter finansiella poster, tkr	569	31	117	304
Soliditet, %	33	30	28	30

*2023/2024 är ett förlängt räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-12-31, därav är nyckeltalen ej jämförbara med tidigare år.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	4 427 860	0	458 016	4 885 876
S:a bundet eget kapital, kr	4 521 935	0	458 016	4 979 951
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 871 729	30 972	-458 016	1 444 685
Årets resultat, kr	30 972	-30 972	569 355	569 355
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 902 701	0	111 339	2 014 040
S:a eget kapital, kr	6 424 636	0	569 355	6 993 991

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 795 000 kr samt ianspråktagande skett med 336 984 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	1 902 701
Årets resultat, kr	569 355
Reservation till underhållsfond, kr	-795 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	336 984
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 014 040

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 014 040

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

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 334 010	3 925 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 014 844
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 334 010	4 939 913
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 764 620	-3 011 765
Underhåll enligt plan	Not 5	-336 984	-250 979
Övriga externa kostnader	Not 6	-356 299	-224 078
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-340 871	-154 004
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 201 480	-800 987
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 000 254	-4 441 812
RÖRELSERESULTAT		1 333 756	498 101
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 529	3 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-791 930	-469 828
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-300
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-764 401	-467 128
ÅRETS RESULTAT		569 355	30 972

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	569 355	30 972
Reservering till fond för yttre underhåll	-795 000	-511 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	336 984	250 979
Överföring till balanserat resultat	111 339	-229 049

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 236 973	20 438 453
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 236 973	20 438 453
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 237 473	20 438 953
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	60
Kundfordringar		0	-2 622
Avräkningskonto HSB		506 350	320 824
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 747	32 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	111 322	105 682
Summa kortfristiga fordringar		622 418	456 054
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 220 280	0
Summa kortfristiga placeringar		1 220 280	0
Kassa och bank			
Bank	Not 16	0	400 000
Summa kassa och bank		0	400 000
Summa omsättningstillgångar		1 842 698	856 054
SUMMA TILLGÅNGAR		21 080 171	21 295 007

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	94 075	94 075
Fond för yttre underhåll	4 885 876	4 427 860
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 979 951	4 521 935
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 444 685	1 871 729
Årets resultat	569 355	30 972
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 014 040	1 902 701
Summa eget kapital	6 993 992	6 424 636
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	6 100 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	6 100 000	5 650 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 221 875	8 637 500
Medlemmarnas inre fond	Not 18	792
Leverantörsskulder	131 751	162 477
Aktuell skatteskuld	Not 19	15 138
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	88 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	527 984
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	7 986 180	9 220 371
Summa skulder	14 086 180	14 870 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 080 171	21 295 007



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 333 756	498 101
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 201 480	800 987
	<u>2 535 236</u>	<u>1 299 087</u>
Erhållen ränta	27 529	3 000
Erlagd ränta	-791 930	-469 828
Övriga poster	0	-300
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 770 835</u>	<u>831 959</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 161	386 285
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	181 434	-45 925
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 971 430</u>	<u>1 172 319</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-965 625	-1 275 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-965 625</u>	<u>-1 275 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>1 005 805</u>	<u>-102 681</u>
Likvida medel vid årets början	720 824	823 505
Likvida medel vid årets slut	<u>1 726 630</u>	<u>720 824</u>
	<u>1 005 805</u>	<u>-102 681</u>

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 123 042	3 810 648
Hysesintäkt lokaler	131 436	87 935
Hysesintäkt övrigt	29 617	5 504
Övriga intäkter i verksamheten	37 546	16 300
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 354	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 154	-1 959
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 862	6 641
	6 334 010	3 925 069
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	985 210
Bidrag	0	26 121
Övrigt	0	3 513
	0	1 014 844
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-373 391	-1 472 468
El	-174 380	-117 729
Uppvärmning	-791 872	-473 954
Vatten	-430 766	-248 417
Renhållning	-75 805	-64 096
Bevakningskostnader	-25 500	-15 240
TV, bredband, iptelefoni	-313 086	-208 712
Serviceavtal	-72 540	-28 787
Hissar serviceavtal & besiktning	-72 065	-48 393
Förvaltningskostnader	-211 138	-152 750
Försäkringar	-85 375	-48 220
Fastighetsskatt	-126 630	-123 678
Övriga driftskostnader	-12 073	-9 322
	-2 764 620	-3 011 765
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-336 984	-250 979
	-336 984	-250 979
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 772	-12 526
Övriga förvaltningskostnader	-259 271	-161 262
Föreningsverksamhet	-2 448	-4 040
Kontorsutrustning och -material	-409	-818
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 567	-3 738
Förbrukningsinventarier	-506	-947
Medlemsavgifter HSB	-55 236	-30 660
Stämma och styrelse	-20 091	-10 088
	-356 299	-224 078
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-156 869	-71 975
Vicevärdsarvode	0	-45 678
Övriga arvoden	-101 006	0
Övriga personalkostnader	-1 240	-131
Revisionsarvode	-18 038	-8 516
Sociala avgifter	-63 718	-27 703
	-340 871	-154 004

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 135 011	-756 674
Markanläggningar	-66 469	-44 312
	<u>-1 201 480</u>	<u>-800 987</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	0	-300
	<u>0</u>	<u>-300</u>

2024-12-31

2023-06-30

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2077.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 625 763	42 625 763
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-23 381 893	-22 625 219
Årets avskrivningar byggnader	-1 135 011	-756 674
Ingående avskrivningar markanläggningar	-532 917	-488 604
Årets avskrivningar markanläggningar	-66 469	-44 312
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 116 290	-23 914 810

Utgående redovisat värde

19 236 973 20 438 453

Redovisade värden byggnader	18 108 859	19 243 870
Redovisade värden mark	91 250	91 250
Redovisade värden markanläggningar	1 036 864	1 103 333

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Kaparen 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
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

2024-12-31 2023-06-30

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

Not 11 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

Utgående redovisat värde

0 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 747	32 110
	4 747	32 110

2024-12-31

2023-06-30

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

111 322	105 682
111 322	105 682

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,60%	2025-03-01	300 000	0
Placering Handelsbanken			920 280	0
			1 220 280	0

Not 16 BANK

Placering Handelsbanken

0	400 000
0	400 000

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,93%	2025-12-30	5 500 000	300 000
Stadshypotek		4,79%	2025-09-30	1 421 875	62 500
Stadshypotek		3,56%	2026-06-30	6 400 000	300 000
				13 321 875	662 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 100 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

300 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 921 875

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

7 221 875

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,09%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 650 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

10 009 375

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
792	792

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

15 138	11 170
15 138	11 170

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt

8 622 4 944

Personalens källskatt

44 999 0

Arbetsgivaravgifter

35 019 0

88 640 4 944

	2024-12-31	2023-06-30
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	0	3 094
Förutbetalda årsavgifter och hyror	394 893	356 689
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133 091	43 705
	527 984	403 488

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Håkan Carlsson	 Agneta Läckström	 Elin Bergendahl
..... Jonathan Skarin Röhrich	 Lisbeth Kendlert	 Orvar Brattberg
..... Thomas Karlsson		

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

Magnus Emilsson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund	Kjell Bohlin Revisor vald av föreningsstämman	Helena Ström Revisor vald av föreningsstämman
---	--	--



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kaparen i Uddevalla för räkenskapsåret 20230701-20241231.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Bostadsrättsförening Kaparen i Uddevalla för räkenskapsåret 20230701-20241231 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 provar 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Bohlin
Av föreningen vald revisor

Helena Ström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-08 kl. 17:44:33



THOMAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:17:03



AGNETA LÄCKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:26:04



ORVAR BRATTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 11:23:57



**JÖRGEN ARVID JONATHAN
SKARIN RÖHRICHT**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:36:34



ELIN BERGENDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 21:33:30



LISBETH MARGARE KENDLERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:34:51



KJELL BOHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:37:30



HELENA STRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:47:24



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:11:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kaparen i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL BOHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 11:30:19



HELENA STRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:49:12



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:11:47



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.