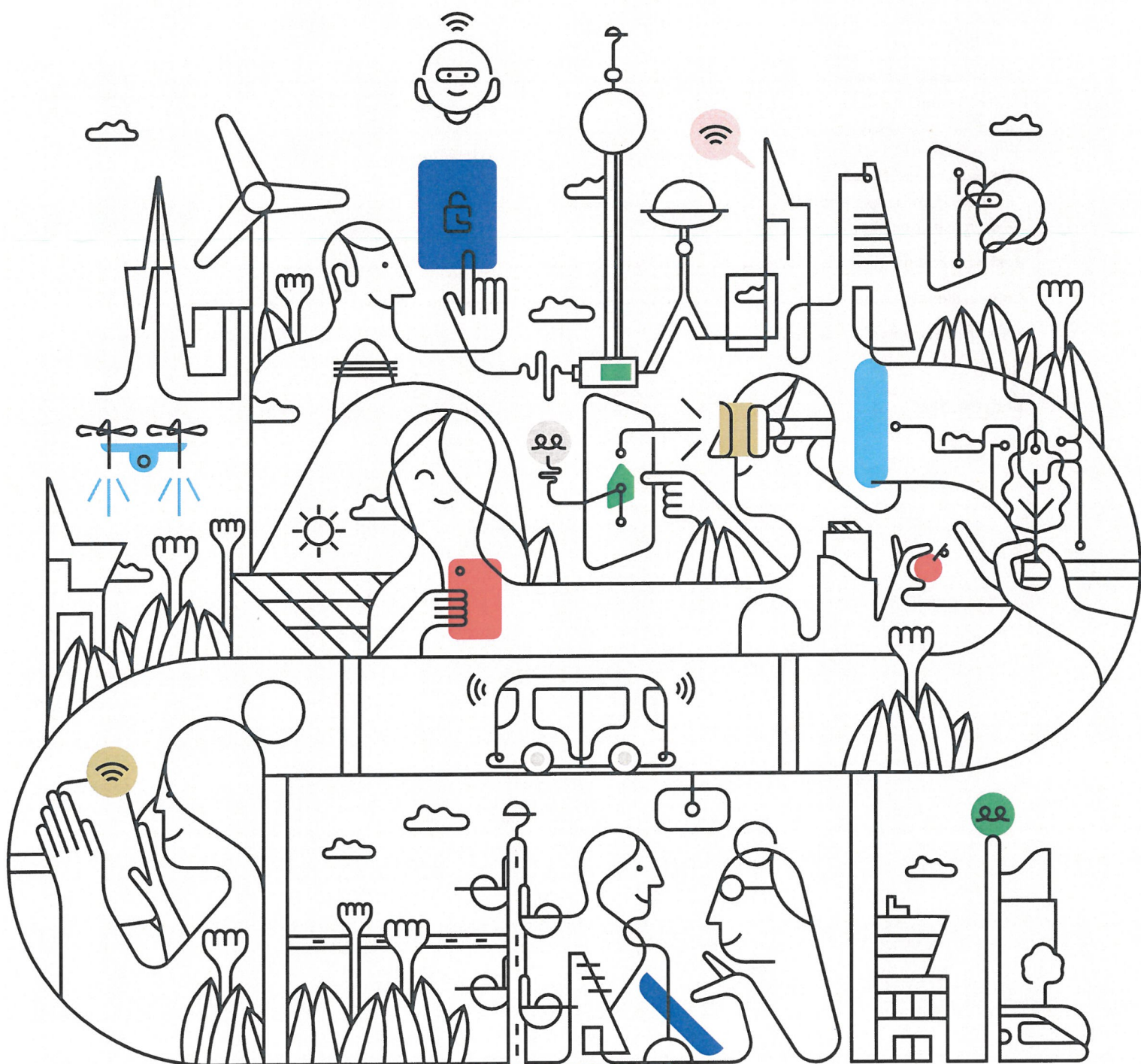




2024

Årsredovisning

Brf Kaptenshuset



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kaptenshuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Marken innehas med äganderätt.

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
Dan Christer Falkengaard	Suppleant

Valberedning

Elisabet Rise Fahlén
Anna Bergemalm

Firmateckning

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

Revisorer

Magnus Emilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-23.

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.

Utförda historiska underhåll

2024-2024 ● Radonmätning
Nya låsbara brevlådor
Ommålning ytterdörrar
Injustering ventilation och byte av filter

2022-2022 ● OVK

Planerade underhåll

2025-2025 ● OVK

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Rambo
Ekonomisk förvaltning	SBC
El, vatten, värme	Leva i Lysekil
Fiber, TV	Telia
Teknisk förvaltning	RTOZ - Likvidation har inletts januari 2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 22 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	822 046	826 380	745 143	749 546
Resultat efter fin. poster	-252 033	-230 634	-297 453	-340 921
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	103 946	76 973	50 000	50 000
Taxeringsvärde	17 982 000	17 982 000	17 982 000	16 378 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	880	808	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,9	88,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 672	11 794	11 917	12 039
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 615	10 726	10 838	10 949
Sparande per kvm totalyta, kr	162	187	121	-339
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	52	67	59
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	60	44	66
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	48	42	46
Energikostnad per kvm totalyta, kr	174	160	153	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	2,51	-	-
Räntekänslighet (%)	13,26	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 23 190 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 2025 för att säkerställa framtida ekonomiska antaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	38 800 000	-	-	38 800 000
Fond, yttre underhåll	76 973	-	26 973	103 946
Balanserat resultat	-1 111 808	-230 634	-26 973	-1 369 415
Årets resultat	-230 634	230 634	-252 033	-252 033
Eget kapital	37 534 531	0	-252 033	37 282 498

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 342 442
Årets resultat	-252 033
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-26 973
Totalt	-1 621 448

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 621 448

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	822 046	826 380
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 119
Summa rörelseintäkter		822 046	832 499
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-329 552	-308 078
Övriga externa kostnader	8	-60 099	-65 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-414 645	-418 872
Summa rörelsekostnader		-804 296	-792 065
RÖRELSERESULTAT		17 750	40 434
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 669	398
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-272 452	-271 466
Summa finansiella poster		-269 783	-271 068
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-252 033	-230 634
ÅRETS RESULTAT		-252 033	-230 634

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	47 844 483	48 259 128
Summa materiella anläggningstillgångar		47 844 483	48 259 128
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 844 483	48 259 128
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 529	20 439
Övriga fordringar	11	220 102	132 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	54 201	74 085
Summa kortfristiga fordringar		291 832	226 776
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	6 932
Summa kassa och bank		0	6 932
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		291 832	233 708
SUMMA TILLGÅNGAR		48 136 315	48 492 836

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 800 000	38 800 000
Fond för yttre underhåll		103 946	76 973
Summa bundet eget kapital		38 903 946	38 876 973
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 369 415	-1 111 808
Årets resultat		-252 033	-230 634
Summa ansamlad förlust		-1 621 448	-1 342 442
SUMMA EGET KAPITAL		37 282 498	37 534 531
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	7 540 000	10 668 000
Summa långfristiga skulder		7 540 000	10 668 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	3 128 000	112 000
Leverantörsskulder		21 097	54 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	164 720	123 554
Summa kortfristiga skulder		3 313 817	290 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 136 315	48 492 836

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	17 750	40 434
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	414 645	418 872
	432 395	459 306
Erhållen ränta	2 669	398
Erlagd ränta	-272 709	-271 723
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	162 355	187 981
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 262	-48 657
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 769	37 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	194 385	176 345
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-112 000	-112 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-112 000	-112 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	82 385	64 345
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	136 506	72 161
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	218 891	136 506

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	616 632	609 362
Hysesintäkter garage	21 000	19 316
Hysesintäkter p-plats	-300	0
Bredband	38 148	34 969
Vatten	56 861	55 050
El	0	-9 922
El, moms	22 719	28 683
Uppvärmning	51 213	80 820
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	15 576	8 103
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	822 046	826 380

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	6 119
Summa	0	6 119

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	31 994	31 994
Hissbesiktning	4 398	4 113
Myndighetstillsyn	824	6 039
Gårdkostnader	0	1 527
Gemensamma utrymmen	7 317	0
Serviceavtal	5 259	3 544
Förbrukningsmaterial	3 958	749
Summa	53 750	47 965

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Ventilation	16 750	0
Hissar	12 258	32 887
Summa	29 008	32 887

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	51 082	52 249
Uppvärmning	67 228	60 075
Vatten	56 524	48 586
Sophämtning/renhållning	17 404	17 404
Summa	192 238	178 314

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	14 073	12 699
Bredband	38 353	31 953
Fastighetsskatt	2 130	2 130
Korr. fastighetsskatt	0	2 130
Summa	54 556	48 912

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	338	7 228
Inkassokostnader	1 772	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	10 000
Föreningskostnader	488	800
Förvaltningsarvode enl avtal	34 882	37 728
Korttidsinventarier	0	1 248
Administration	979	3 971
Bostadsrätterna Sverige	4 140	4 140
Summa	60 099	65 115

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	272 452	271 459
Dröjsmålsränta	0	7
Summa	272 452	271 466

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 000 000	50 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 000 000	50 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 740 872	-1 322 000
Årets avskrivning	-414 645	-418 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 155 517	-1 740 872
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 844 483	48 259 128
<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 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	27	14
Skattefordringar	554	554
Momsavräkning	630	2 111
Transaktionskonto	83 851	70 190
Borgo räntekonto	135 039	59 384
Summa	220 102	132 253

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 397	30 686
Förutbet försäkr premier	4 823	4 425
Förutbet bredband	6 407	6 391
Upplupna intäkter	36 574	0
Övr förutb kostn uppl int	0	32 583
Summa	54 201	74 085

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2027-01-25	2,48 %	3 810 000	3 850 000
Swedbank	2030-01-25	2,62 %	3 810 000	3 850 000
Swedbank	2025-01-24	2,39 %	3 048 000	3 080 000
Summa			10 668 000	10 780 000
Varav kortfristig del			3 128 000	112 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 108 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	11 250	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	31 994	0
Uppl kostn el	6 048	6 847
Uppl kostnad Värme	8 301	10 454
Uppl kostnad Extern revisor	20 500	20 000
Uppl kostn räntor	24 490	24 747
Uppl kostn vatten	4 063	3 707
Förutbet hyror/avgifter	58 074	57 799
Summa	164 720	123 554

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 200 000	14 200 000

NOT 16, 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

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

Borevision
Magnus Emilsson
Revisor



Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 14:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.05.2025 09:17

DOCUMENT ID:

B1ZlqXaWZlx

ENVELOPE ID:

Bk-Jq76W-ee-B1ZlqXaWZlx

Document history

DOCUMENT NAME:

Brf Kaptenshuset, 769635-0664 - Årsredovisning 2024.pdf

17 pages

SHA-512:

d526f6bbbcf8ca8d76214f7c9d4374e6e167d5adaa2128
6f99becb4c9944efcde67e40bab3d503f997ea946bb708
669ebfe54126a430a16abb0c97de3d3cbcc8

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK RICHARD ÅHNBRINK henrikahnbrink@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 09:23 14.05.2025 09:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.32
2. JOHANNA FALKENGAARD johanna.falkengaard@capio.stgoran.se	 Signed Authenticated	14.05.2025 09:41 14.05.2025 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.251.92
3. PER JACOB BERGEMALM jacob_bergemalm@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 11:43 14.05.2025 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.210
4. Hans Erik Fahlén fahlen.hans@telia.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 20:59 14.05.2025 20:43	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.61
5. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 14:01 15.05.2025 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

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

Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Kaptenshuset, org.nr. 769635-0664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaptenshuset för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kaptenshuset för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lysekil

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 14:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.05.2025 09:17

DOCUMENT ID:

Hklc7pbbgl

ENVELOPE ID:

Hkzkc7p-xg-Hklc7pbbgl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Kaptenshuset.pdf

2 pages

SHA-512:

b757b1f812adea237fd63e5e493814edd8c2f0c4a2e1ac
1c9c586ed6997f05759d9b01e6ccb33f660a61a226d245
b2465abd32d19391f3406d48977610f22c38

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	Signed	15.05.2025 14:02	eID	Swedish BankID
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	15.05.2025 13:57	Low	IP: 158.174.125.18

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

Attachments

No attachments 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

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

