

Årsredovisning

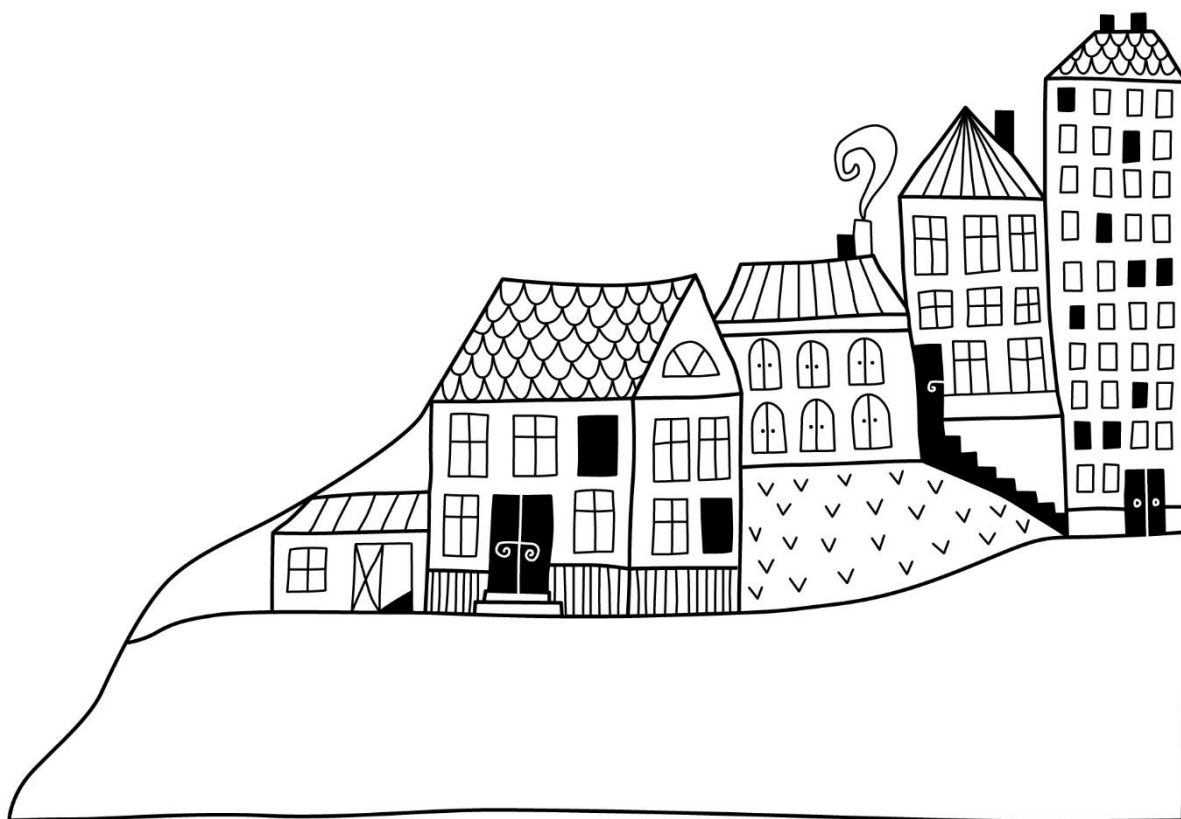
2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kaptenen
Org nr: 716447–8492



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Kaptenen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 8 040 518 kr.

Föreningen har sitt säte i Alingsås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för underhåll, drift och räntor.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 40% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 168% till 117%.

I resultatet ingår avskrivningar med 759 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 470 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kaptenen 1 i Alingsås Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 66 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1994. Fastigheternas adress är Gråbovägen 37-45 i Alingsås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kokvrå	2 rok	3 rok	4 rok
1	22	14	2

Övriga lägenheter (med kommunal anvisningsrätt)

1 rum och kokvrå	2 rok
24	3



Total tomtarea	10 769 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 568 m ²
Bostäder hyresrätt	516 m ²
Total bostadsarea	4 084 m ²

Årets taxeringsvärde	57 887 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 887 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,58 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk- och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Alingsås Energi	El
Sappa	Kabel-tv

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 396 tkr och planerat underhåll för 1 655 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 21 404 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 707 tkr med hänsyn till redan fonderade medel. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 586 tkr.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2025.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2064
Fönsterbyte	2044
Balkongrenovering	2044

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning	1 243 750
Dörrautomatik, spolning, värmecentral, hissar	243 391
Huskropp utvändigt, målning m.m.	123 858
Övrigt- underhåll administration	44 500

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Widerholm	Ordförande	2025
Roland Hallin	Ledamot	2026
Gunnel Gillgren	Ledamot	2026
Curt Claesson	Ledamot	2025
Magnus Lövgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bodil Mattsson	Suppleant	2026
Harald Fält	Suppleant	2026
Maha Hassona	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Felicia Svensson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Glisell	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Kihlberg	2025
Marianne Larsson	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har stämman antagit förslag till nya stadgar. Vid nästkommande stämma krävs att 2/3 röstar för beslutet för att stadgarna ska antas. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 716 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 758	4 353	4 150	4 122	4 153
Resultat efter finansiella poster*	-2 228	-550	-359	1 074	-309
Soliditet %*	34	33	32	31	29
Likviditet %	15	40	52	34	225
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	60	61	61	61	61
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	783	748	713	709	709
Energikostnad kr/kvm*	303	309	247	216	207
Sparande kr/kvm*	45	118	233	278	221
Ränta kr/kvm	224	158	110	100	101
Skuldsättning kr/kvm*	7 392	8 241	7 735	7 906	8 078
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 461	8 659	8 854	9 050	9 246
Räntekänslighet %*	10,8	11,5	12,4	12,8	13,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhets år i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktssytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande kr/kvm:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet %:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Upplysning vid förlust:

Föreningen visar under 2024 ett negativt resultat med anledning av ommålningsprojekt och ökade räntekostnader under 2024. Föreningen uppvisar även ett negativt kassaflöde och kommer behöva justera sina avgifter framöver.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet					Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Konsolideringsfond	Avgiftsförlustfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 287 031	3 395 058	1 250 000	583 000	4 956 157	8 063 580	-550 059
Disposition enl. årsstämmobeslut						-550 059	550 059
Reservering underhållsfond					586 000	-586 000	
Ianspråktagande av underhållsfond					-1 655 499	1 655 499	
Överföring från Kommunavräkning						0	
Årets resultat							-2 228 697
Vid årets slut	1 287 031	3 395 058	1 250 000	583 000	3 886 658	8 583 020	-2 228 697

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 513 521
Årets resultat	-2 228 697
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-586 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 655 499
Summa	6 354 323

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	6 354 323
---------------------------------	-----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 758 401	4 352 823
Övriga rörelseintäkter		960	0
Summa rörelseintäkter		4 759 361	4 352 823
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 432 274	-2 805 391
Övriga externa kostnader	Not 4	-914 426	-795 483
Personalkostnader	Not 5	-45 138	-35 522
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-758 555	-758 555
Övriga rörelsekostnader		0	80 300
Summa rörelsekostnader		-6 150 393	-4 314 651
Rörelseresultat		-1 391 032	38 171
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	51 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75 649	5 034
Räntekostnader och liknande resultatposter		-913 314	-644 944
Summa finansiella poster		-837 665	-588 230
Resultat efter finansiella poster		-2 228 697	-550 059
Årets resultat		-2 228 696	-550 059



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	43 463 467	44 217 914
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	43 821	47 930
Summa materiella anläggningstillgångar		43 507 288	44 265 843
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	Not 10	2 584 000	2 584 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 584 000	2 584 000
Summa anläggningstillgångar		46 091 288	46 849 843
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 987	6 748
Övriga fordringar	Not 11	46 746	46 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	277 105	254 773
Summa kortfristiga fordringar		330 838	307 967
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 088 854	5 427 362
Summa kassa och bank		3 088 854	5 427 362
Summa omsättningstillgångar		3 419 692	5 735 329
Summa tillgångar		49 510 980	52 585 172



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 682 089	4 682 089
Fond för yttre underhåll		3 886 659	4 956 157
Konsolideringsfond		1 250 000	1 250 000
Avgiftsförluster		583 000	583 000
Summa bundet eget kapital		10 401 748	11 471 246
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 583 019	8 063 580
Årets resultat		-2 228 696	-550 059
Summa fritt eget kapital		6 354 323	7 513 521
Summa eget kapital		16 756 071	18 984 768
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 621 556	19 420 907
Summa långfristiga skulder		8 621 556	19 420 907
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 568 194	11 468 843
Leverantörsskulder		173 705	270 919
Skatteskulder		6 404	10 355
Övriga skulder	Not 15	1 724 842	1 628 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	660 208	801 286
Summa kortfristiga skulder		24 133 354	14 179 498
Summa eget kapital och skulder		49 510 980	52 585 172



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 391 032	38 171
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	758 555	758 555
Avsättning inre fond (Manuell bokning)	0	301 306
	-632 477	1 098 033
Erhållen ränta	75 649	56 714
Erlagd ränta	-894 344	-644 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 451 172	509 803
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-22 871	-188 862
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-164 465	100 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 638 508	421 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 338 508	-278 500
Likvida medel vid årets början	5 427 362	5 705 861
Likvida medel vid årets slut	3 088 854	5 427 362



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas (i årsavgifter ingår uppvärmningsavgift och avsättning till medlemmarnas reparationsfond), har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhets år i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	10-25
Installationer, laddstolpe	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 554 212	2 432 202
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-32 190	-32 190
Hyror, bostäder	1 976 670	1 708 555
Hyror, lokaler	165 816	161 392
Hyror, p-platser	27 869	28 555
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-84 321	-61 341
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 200	-7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 980	-6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-119 702	-119 702
Bränsleavgifter, bostäder	269 964	236 808
Övriga lokalintäkter	0	350
Övriga avgifter	1 352	1 352
Övriga ersättningar	11 688	9 540
Övriga sidointäkter	232	515
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-13
Summa nettoomsättning	4 758 401	4 352 823

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 655 499	-237 307
Reparationer	-395 582	-362 620
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-118 450	-115 744
Försäkringspremier	-36 809	-34 731
Kabel- och digital-TV	-94 374	-90 558
Återbäring från Riksbyggen	900	8 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-136 570	-38 794
Serviceavtal	-31 606	-96 909
Obligatoriska besiktningar	-81 444	-28 134
Bevakningskostnader	-64 101	-15 722
Snö- och halkbekämpning	-147 493	-177 359
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 663
Förbrukningsinventarier	-18 167	-12 305
Fordons- och maskinkostnader	-11 834	0
Vatten	-231 664	-226 409
Fastighetsel	-226 046	-241 618
Uppvärmning	-778 293	-693 565
Sophantering och återvinning	-277 384	-259 145
Förvaltningsarvode drift	-127 859	-181 109
Summa driftskostnader	-4 432 274	-2 805 391

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-727 341	-698 750
IT-kostnader	-8 985	-8 973
Arvode, yrkesrevisorer	-30 225	-22 250
Övriga förvaltningskostnader	-77 118	-19 069
Kreditupplysningar	-68	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 601	-11 288
Representation	-6 413	-4 320
Kontorsmateriel	-18 239	-4 438
Telefon och porto	-31 315	-11 358
Tidskrifter och facklitteratur	0	-7 350
Medlems- och föreningsavgifter	0	-3 960
Bankkostnader	-3 952	-3 646
Övriga externa kostnader	-170	-68
Summa övriga externa kostnader	-914 426	-795 483



Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-14 000	-12 500
Sammanträdesarvoden	-21 600	-16 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 400	-4 500
Sociala kostnader	-4 138	-2 322
Summa personalkostnader	-45 138	-35 522

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-562 980	-562 980
Avskrivning Anslutningsavgifter	-34 013	-34 013
Avskrivningar tillkommande utgifter	-157 454	-157 454
Avskrivning Installationer	-4 109	-4 109
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-758 555	-758 555

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening	0	51 680
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	51 680



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	49 120 005	49 120 005
Mark	2 000 000	2 000 000
Anslutningsavgifter	510 190	510 190
Tillkommande utgifter	3 209 504	3 209 503
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 839 699	54 839 698
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 138 875	-8 575 895
Anslutningsavgifter	-136 051	-102 038
Tillkommande utgifter	-1 346 859	-1 189 405
	-10 621 785	-9 867 338
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-562 980	-562 980
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-34 013	-34 013
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-157 454	-157 454
	-754 447	-754 447
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 376 232	-10 621 785
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 463 467	44 217 914
Varav		
Byggnader	39 418 150	39 981 130
Mark	2 000 000	2 000 000
Anslutningsavgifter	340 127	374 139
Tillkommande utgifter	1 705 190	1 862 644
Taxeringsvärden		
Bostäder	56 800 000	56 800 000
Lokaler	1 087 000	1 087 000
Totalt taxeringsvärde	57 887 000	57 887 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 839 000</i>	<i>42 839 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 048 000</i>	<i>15 048 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	61 625	61 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 625	61 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-13 695	-9 587
	-13 695	-9 587
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 109	-4 108
	-4 109	-4 108
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 804	-13 695
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 804	-13 695
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 821	47 930
Varav		
Inventarier, verktyg och installationer	43 821	47 930

Not 10 Långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2 584 000	2 584 000
Summa långfristiga fordringar	2 584 000	2 584 000

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	46 746	46 446
Summa övriga fordringar	46 746	46 446

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 878	36 809
Förutbetalda driftkostnader	3 704	5 717
Förutbetalt förvaltningsarvode	188 983	181 835
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 016	22 882
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 498	1 498
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 028	6 032
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	277 105	254 773



Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	6 290	1 389
Bankmedel	479	469
Transaktionskonto	3 082 086	5 425 504
Summa kassa och bank	3 088 854	5 427 362

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	30 189 750	30 889 750
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 218 194	-10 768 843
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 000	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 621 556	19 420 907

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,30%	2025-03-19	10 799 351,00	0,00	250 000,00	10 549 351,00
NORDEA	3,03%	2025-05-22	10 768 843,00	0,00	100 000,00	10 668 843,00
NORDEA	3,98%	2027-05-19	9 321 556,00	0,00	350 000,00	8 971 556,00
Summa			30 889 750,00	0,00	700 000,00	30 189 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 21 218 194 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 708 217	1 615 685
Skuld för moms	187	129
Skuld sociala avgifter och skatter	16 438	12 282
Summa övriga skulder	1 724 842	1 628 096



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	132 131	113 161
Upplupna driftskostnader	20 434	39 474
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	80 029	0
Upplupna elkostnader	28 280	30 348
Upplupna vattenavgifter	50 195	49 470
Upplupna värmekostnader	97 399	119 530
Upplupna kostnader för renhållning	6 790	8 633
Upplupna kostnader för administration	0	27 757
Upplupna revisionsarvoden	23 600	15 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	221 351	397 038
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	660 208	801 286

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	36 750 000	36 750 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Det datum som framgår av digital signaturer

Margareta Widerholm

Magnus Lövgren

Gunnel Gillgren

Curt Claesson

Roland Hallin

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital signatur

KPMG AB

Simon Gustavsson
Auktoriserad revisor

Felicia Svensson
Förtroendevald revisor



Riksbyggen Bostadsrättsförening Kaptenen

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Kaptenen i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557547166636

Document

Årsredovisning 2024

Main document

22 pages

Initiated on 2025-05-19 15:26:05 CEST (+0200) by Maha Hassona (MH)

Finalised on 2025-05-21 12:03:27 CEST (+0200)

Initiator

Maha Hassona (MH)

Riksbyggen

maha.x.hassona@riksbyggen.se

Signatories

Margareta Widerholm (MW)

mwiderholm@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KARIN MARGARETA WIDERHOLM"

Signed 2025-05-20 08:51:30 CEST (+0200)

Magnus Lövgren (ML)

magnus.lovgren@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS LÖVGREN"

Signed 2025-05-19 15:37:00 CEST (+0200)

Gunnel Gillgren (GG)

gillgren.borg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GUNNEL GILLGREN"

Signed 2025-05-20 16:43:13 CEST (+0200)

Curt Claesson (CC)

curt.cl41@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Curt Magnus Claesson"

Signed 2025-05-19 15:58:32 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557547166636

Roland Hallin (RH)
roland.hallin@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ROLAND HALLIN"
Signed 2025-05-20 07:47:31 CEST (+0200)

Felicia Svensson (FS)
feliciasvensson91@protonmail.com



The name returned by Swedish BankID was "FELICIA SVENSSON"
Signed 2025-05-21 10:18:59 CEST (+0200)

Simon Gustavsson (SG)
simon.gustavsson@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Olle Simon Gustavsson"
Signed 2025-05-21 12:03:27 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kaptenen, org. nr 716447-8492

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kaptenen för år 2024.

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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kaptenen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Jönköping den dag som framgår av elektroniska signaturer.

KPMG AB

Simon Gustavsson
Auktoriserad revisor

Felicia Svensson
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557547336216

Document

Revisionsberättelse BRF Kaptenen

Main document

2 pages

Initiated on 2025-05-21 10:21:38 CEST (+0200) by Maha Hassona (MH)

Finalised on 2025-05-21 12:02:33 CEST (+0200)

Initiator

Maha Hassona (MH)

Riksbyggen

maha.x.hassona@riksbyggen.se

Signatories

Felicia Svensson (FS)

feliciasvensson91@protonmail.com



The name returned by Swedish BankID was "FELICIA SVENSSON"

Signed 2025-05-21 10:23:58 CEST (+0200)

Simon Gustavsson (SG)

simon.gustavsson@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Olle Simon Gustavsson"

Signed 2025-05-21 12:02:33 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

