



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Kaptenen i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kaptenen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0289 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kaptenen 3	1944-01-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
2	lokaler (hyresrätt)	131
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 768
12	p-platser	0
Totalt 37 objekt		1 899

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 9 st 2 rok, 10 st 3 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Patrik Olsson	Ordförande
Andreas Karlsson	Ledamot
Joakim Thörnvall	Ledamot
Johan Nordin	Ledamot
Viktoria Sanchez	HSB Ledamot
Ole Rondung	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Olsson, Johan Nordin och Ole Rondung.

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas tillsammans av Patrik Olsson och Andreas Karlsson.

Revisorer har varit: Hanna Wagenius och Kristina Lundin (suppleant) valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos borevision.

Valberedning har varit: vakant, inga val kunde göras vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2,1% 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, föreningen planerar att uppdatera underhållsplanen löpande under året.

Föreningen har bytt dörr på sophuset samt utfört utvändig målning på sophuset.

Dörr till angränsande soprum har tagits upp för att underlätta soptömning vid snöväder. Ändringen innebär i förlängningen att all hämtning kan ske från granngården vilket leder till minskade sophämtningskostnader.

Under de senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Renovering Gym/Bastu
2021	OVK besiktning, byte termostater, dagvattenbrunn gård, uteplats total renovering
2022	Byte av armaturer delar av källare
2024	Utvändig målning av sophuset

Föreningen har inga större underhåll planerade under de närmaste åren.

Styrelsen har en UH-plan som dem uppdaterar och utvärderar kontinuerligt och underhåll som inte kräver en åtgärd kommer att flyttas framåt i tiden.

Årtal	Åtgärd
2025	Entrépartier

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	225	295	327	173	347
Skuldsättning, kr/kvm	488	492	786	793	807
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	525	528	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	251	235	206	209	177
Årsavgifter, kr/kvm	709	696	629	623	623
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	730	748	771	745	735
Nettoomsättning, tkr	1 386	1 419	1 465	1 414	1 395
Resultat efter finansiella poster, tkr	306	410	530	-46	509
Soliditet, %	80	79	69	66	65

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

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	72 795	0	0	72 795
Underhållsfond, kr	2 118 153	0	124 540	2 242 693
S:a bundet eget kapital, kr	2 190 948	0	124 540	2 315 488
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 757 105	410 197	-124 540	2 042 761
Årets resultat, kr	410 197	-410 197	305 937	305 937
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 167 302	0	181 397	2 348 698
S:a eget kapital, kr	4 358 250	0	305 937	4 664 186

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 160 000 kr samt ianspråktagande skett med 35 460 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 167 301
Årets resultat, kr	305 937
Reservation till underhållsfond, kr	-160 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	35 460
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 348 698

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 348 698
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 385 624	1 419 436
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 385 624	1 419 436
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-796 341	-721 807
Underhåll enligt plan	Not 4	-35 460	-59 526
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 921	-97 594
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-24 990	33
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-85 682	-91 012
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 067 394	-969 906
RÖRELSERESULTAT		318 230	449 530
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 518	-26 947
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 811	-12 387
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-12 293	-39 334
ÅRETS RESULTAT		305 937	410 197

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 274 465	3 360 148
Summa materiella anläggningstillgångar		3 274 465	3 360 148
Summa anläggningstillgångar		3 274 465	3 360 148
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		234	133
Avräkningskonto HSB		2 487 961	2 111 635
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	9 829	8 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	52 315	54 256
Summa kortfristiga fordringar		2 550 339	2 174 099
Summa omsättningstillgångar		2 550 339	2 174 099
SUMMA TILLGÅNGAR		5 824 804	5 534 247



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	72 795	72 795
Fond för yttre underhåll	2 242 693	2 118 153
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 315 488	2 190 948
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 042 761	1 757 105
Årets resultat	305 937	410 197
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 348 698	2 167 301
Summa eget kapital	4 664 186	4 358 249
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 926 801	933 629
Medlemmarnas inre fond	Not 12 12 550	12 550
Leverantörsskulder	46 199	57 448
Aktuell skatteskuld	Not 13 4 895	4 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 170 174	168 030
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 160 618	1 175 998
Summa skulder	1 160 618	1 175 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 824 804	5 534 247

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	318 230	449 530
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	85 682	91 012
	403 912	540 542
Erhållen ränta	3 518	-26 947
Erlagd ränta	-11 265	-12 407
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	396 165	501 189
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	86	567 636
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-13 097	5 278
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	383 154	1 074 102
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-6 828	-6 828
Fg år Amortering stadshypotek, lösen lån	0	-553 024
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-6 828	-559 852
ÅRETS KASSAFLÖDE	376 326	514 251
Likvida medel vid årets början	2 111 635	1 597 384
Likvida medel vid årets slut	2 487 961	2 111 635
	376 326	514 251

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 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: 10 - 120 år

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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.

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 146 348	1 123 896
Årsavgift el	42 320	40 017
Årsavgift TV/bredband	64 860	66 240
Hysesintäkt lokaler	90 720	146 148
Hysesintäkt garage och bilplatser	34 500	36 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 876	7 141
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	-6
	1 385 624	1 419 436

I Årsavgift ingår värme & vatten**Not 3 DRIFTSKOSTNADER**

Reparationer	-49 924	-11 585
El	-87 052	-104 515
Uppvärmning	-286 968	-257 612
Vatten	-101 579	-84 212
Renhållning	-56 174	-45 701
TV, bredband, iptelefoni	-70 050	-70 099
Serviceavtal	-8 075	-6 454
Förvaltningskostnader	-64 627	-73 250
Försäkringar	-25 750	-22 838
Fastighetsskatt	-44 823	-43 787
Övriga driftskostnader	-1 320	-1 755
	-796 341	-721 807

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll fg år målning sophus, Soprumsdörrar	-35 460	-59 526
	-35 460	-59 526

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 875	-11 600
Övriga förvaltningskostnader	-55 644	-53 615
Kostnader överlåtelse och panter	-5 670	-5 057
Föreningsverksamhet	-332	0
Konsulter	-31 500	-12 422
Medlemsavgifter HSB	-14 900	-14 900
	-124 921	-97 594

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-19 452	0
Revisionsarvode	-1 334	0
Sociala avgifter	-4 204	33
	-24 990	33

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-85 682	-91 012
	-85 682	-91 012

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

5 686 438

5 686 438

Ingående anskaffningsvärde mark

28 000

28 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**5 714 438****5 714 438****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 354 290

-2 263 278

Årets avskrivningar byggnader

-85 682

-91 012

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 439 972****-2 354 290****Utgående redovisat värde****3 274 465****3 360 148**

Redovisade värden byggnader

3 246 465

3 332 148

Redovisade värden mark

28 000

28 000

Fastighetsbeteckning: Kaptenen 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1944	12 800 000	4 185 000	16 985 000	16 985 000
Lokaler	1944	505 000	219 000	724 000	724 000
		13 305 000	4 404 000	17 709 000	17 709 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

2 250 500

2 250 500

Summa ställda säkerheter**2 250 500****2 250 500**

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

8 167

2 808

Övriga kortfristiga fordringar

1 662

5 267

9 829**8 075**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

28 653

25 750

Förutbetalad kabel-TV och bredband

5 837

7 720

Förutbetalad administration

17 825

17 200

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

3 586

52 315**54 256**

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,15%	2025-09-30	926 801	6 828
				926 801	6 828
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					926 801
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					926 801
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					27 312
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					892 661
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	12 550	12 550
	12 550	12 550

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 895	4 341
	4 895	4 341

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	41 586	49 311
Upplupna räntekostnader	7 299	2 753
Upplupen revision	12 000	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	109 288	104 466
	170 173	168 030

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....

Andreas Karlsson

.....

Joakim Thörnvall

.....

Johan Nordin

.....

Patrik Olsson

.....

Viktoria Sanchez

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

Revisor vald av föreningsstämman

Hanna Wagenius

BoRevision i Sverige AB

Caroline Andersen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaptenen i Östersund, org.nr. 793200-0289

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaptenen i Östersund för räkenskapsåret 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kaptenen i Östersund för räkenskapsåret 2024 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.

Östersund

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hanna Wagenius
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Kaptenen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:36:35



JOHAN NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 10:18:14



JOAKIM THÖRNVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:52:02



ANDREAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:32:21



VIKTORIA SANCHEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:05:03



HANNA WAGENIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 16:44:59



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 22:42:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Kaptenen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANNA MATTSSON WAGENIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 16:43:37



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 22:41:56



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.