

Bostadsrättsföreningen Södra Hamnkaptenen

Org.nr: 769638-0745

Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31

| Innehållsförteckning | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Underskrifter | 13 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Södra Hamnkaptenen 769638-0745, med säte i Borlänge, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-09-01 - 2025-08-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-19. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Fastighetsuppgifter

| | |
|----------------------|---|
| Fastighetsbeteckning | BREDSAND 1:351 |
| Adress | Galeonsvägen 20 A-B, 22 A-B, 24 A-B, 26 A-B, 28 A-B, 30 A-B |
| Byggår | 2021 |
| Taxeringsvärde | 30 216 000 kronor varav byggnadsvärde 21 924 000 kronor # |
| Lägenhetsfördelning | 12 bostadsrätter fördelade på 6 huskroppar |
| Total boyta | 1752 kvm |
| Fastighetens areal | 5574 mark av äganderätt |

Lägenhetsfördelning

| | |
|---------------|----|
| 1 rum och kök | 0 |
| 2 rum och kök | 0 |
| 3 rum och kök | 0 |
| 4 rum och kök | 0 |
| 5 rum och kök | 12 |

Till varje bostadsrätt hör en carport.

Föreningen har del i samfälligheten Bredsandsskogens samfällighetsförening, GA 8. Samfälligheten Bredsandsskogens samfällighetsförenings ändamål är att ombesörja väghållning för vägar, gång- och cykelbanor. (enligt Lantmäteriet).

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB.

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

FF Fastighetsservice AB

En underhållsplan är ännu inte upprättad för föreningen.

Styrelsens sammansättning

| Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer | | Vald t.o.m. föreningsstämman |
|--|-------------------|------------------------------|
| Ordförande | Tom Tornberg | 2026 |
| Ledamot | Steven Ahonen | 2026 |
| Ledamot | Christian Engberg | 2026 |
| Ledamot | Henri Mwenebato | 2026 |
| Ledamot | Eric Ndikumana | 2026 |
| Suppleant | Lucaz Jakson | 2026 |
| Suppleant | Esperance Rukundo | 2026 |

Revisorer

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| Auktoriserad revisor | Jens Forneng LR Nolér AB |
|----------------------|-----------------------------|

Firmateckning

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

Allmänt

Vid årets utgång hade föreningen 23 medlemmar fördelat på 12 bostadsrätter.

Under året har 1 st överlåtelse av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-08-31: 0

Under året har styrelsen hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-27 .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi fått till en besiktning. Stora delar av de anmärkningar som fanns har åtgärdats och kvarvarande, framförallt måleriarbeten, är på gång. Utöver det har lånen lags om till rörligt och ny förhandling är aktuell framåt.

Vi har justerat upp avgiften med 2% i april 2025 och välkomnat två nya medlemmar till föreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Månadsavgifterna höjs med 200 kr/mån från 2026-04-01.

Flerårsöversikt

| | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 895 | 875 | 875 | 781 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | - 599 | - 478 | - 258 | - 10 507 |
| Soliditet, % | 62 | 62 | 62 | 62 |
| Räntekänslighet | 19.4 | 20 | | |
| Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt | 503 | 499 | 417 | 366 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 99 | 100 | | |
| Energikostnad per kvm | 63 | 109 | | |
| Skuldsättning per kvm | 9 755 | 9 805 | 9 855 | 9 904 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 9 755 | 9 805 | | |
| Sparande / kvm | 76 | 145 | | |

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-04-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

| | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---------------------|------------------|
| Vid årets början | - 10 784 752 | - 478 016 |
| Disposition enligt föreningsstämma | -478 016 | 478 016 |
| Uppskrivningsfond | 153 947 | |
| Årets resultat | | -599 352 |
| Vid årets slut | - 11 108 821 | - 599 352 |
| Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr) | | |
| Balanserat resultat | - 11 108 821 | |
| Årets resultat före fondförändring | - 599 352 | |
| Summa över/underskott | - 11 708 173 | |
| Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman: | | |
| Balanseras i ny räkning | - 11 708 173 | |
| Totalt | - 11 708 173 | |

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

Resultaträkning

| | Not | 2024-09-01 2025-08-31 | 2023-09-01 2024-08-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 881 832 | 874 512 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 12 734 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 894 566 | 874 512 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 4 | -193 476 | -268 926 |
| Övriga kostnader | 5 | -78 197 | -78 941 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | | -732 303 | -732 303 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 003 976 | -1 080 170 |
| RÖRELSERESULTAT | | -109 410 | -205 658 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 10 370 | 0 |
| Räntekostnader | | -500 312 | -272 358 |
| Summa finansiella poster | | -489 942 | -272 358 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -599 352 | -478 016 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | -599 352 | -478 016 |
| ÅRETS RESULTAT | | -599 352 | -478 016 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 43 834 394 | 44 566 697 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 43 834 394 | 44 566 697 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 43 834 394 | 44 566 697 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 6 195 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 18 026 | 46 236 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 24 221 | 46 236 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 960 314 | 895 280 |
| Summa kassa och bank | | 960 314 | 895 280 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 984 535 | 941 516 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 44 818 929 | 45 508 213 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Uppskrivningsfond | | 10 362 313 | 10 516 260 |
| Medlemsinsatser | | 28 970 000 | 28 970 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 39 332 313 | 39 486 260 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -11 108 821 | -10 784 752 |
| Årets resultat | | -599 352 | -478 016 |
| Summa fritt eget kapital | | -11 708 173 | -11 262 768 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 27 624 140 | 28 223 492 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 7 , 8 | 17 091 040 | 17 178 160 |
| Leverantörsskulder | | 31 573 | 33 685 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 72 176 | 72 876 |
| Summa kortfristiga skulder | | 17 194 789 | 17 284 721 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | | 17 194 789 | 17 284 721 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 44 818 929 | 45 508 213 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2024-09-01 2025-08-31 | 2023-09-01 2024-08-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | |
| Rörelseresultat | | -109 410 | -205 658 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| Avskrivningar | | 732 303 | 732 303 |
| Summa | | 622 893 | 526 645 |
| Erhållen ränta | | 10 370 | 0 |
| Erlagd ränta | | -496 280 | -272 358 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 136 983 | 254 287 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Minskning av rörelsefordringar | | 22 014 | -14 120 |
| Minskning av rörelseskulder | | -6 843 | -10 881 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 152 154 | 229 286 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Amortering av låneskulder | | -87 120 | -87 120 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -87 120 | -87 120 |
| Årets kassaflöde | | 65 034 | 142 166 |
| Likvida medel vid årets början | | 895 280 | 753 114 |
| Likvida medel vid årets slut | | 960 314 | 895 280 |

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

| Anläggningstillgång | Nyttjandeperiod (år) | Avskrivning (%) |
|---------------------|----------------------|-----------------|
| Stomme och grund | 100 | |
| EI | 50 | |
| Fasad | 50 | |
| Fönster | 50 | |
| Yttertak | 40 | |
| Ventilation | 25 | |
| Värme | 50 | |

Not 2. Årsavgifter och hyror

| | 2024/2025 | 2023/2024 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 737 853 | 730 548 |
| Debiterade vattenkostnader | 144 000 | 144 000 |
| Öresutjämning | -21 | -36 |
| Totalt årsavgifter och hyror | 881 832 | 874 512 |

I årsavgiften för medlemmar ingår endast medlemsavgiften som ska täcka föreningens driftskostnader och lån. Vatten debiteras med en schablonavgift om 1000 kr i månaden per bostadsrättslägenhet. El och värme bekostas av medlemmarna själva och ingår inte i avgiften.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

| | 2024/2025 | 2023/2024 |
|--------------------------------------|---------------|-----------|
| Övriga intäkter | 12 734 | 0 |
| Totalt övriga rörelseintäkter | 12 734 | 0 |

Not 4. Driftskostnader

| | 2024/2025 | 2023/2024 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| El | 6 073 | 0 |
| Vatten och avlopp | 104 195 | 190 266 |
| Försäkringar | 48 288 | 55 262 |
| Gemensamhetsanläggningar | 32 219 | 14 749 |
| Reparationer | 2 700 | 6 188 |
| Snöröjning/sandning | 1 | 2 461 |
| Totalt driftskostnader | 193 476 | 268 926 |

Not 5. Övriga kostnader

| | 2024/2025 | 2023/2024 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningskostnader | 56 735 | 76 101 |
| Revision | 18 469 | 0 |
| Bankkostnader | 2 993 | 2 840 |
| Totalt övriga kostnader | 78 197 | 78 941 |

| Not 6. Byggnader och mark | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| Byggnader | 34 875 634 | 34 875 634 |
| Mark | 6 357 771 | 6 357 771 |
| Utgående anskaffningsvärden | 41 233 405 | 41 233 405 |
| Ingående avskrivningar | | |
| Byggnader | - 1 652 909 | - 971 922 |
| Årets avskrivning på byggnader | - 680 987 | - 680 987 |
| Utgående avskrivningar | -2 333 896 | -1 652 909 |
| Ingående uppskrivningar | | |
| Ingående uppskrivningar | 5 131 595 | 5 131 595 |
| Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp | - 145 394 | - 94 078 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | - 51 316 | - 51 316 |
| Utgående uppskrivningar | 4 934 885 | 4 986 201 |
| Utgående redovisat värde | 43 834 394 | 44 566 697 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 32 541 738 | 33 222 725 |
| Uppskrivningar | 4 934 885 | 4 986 201 |
| Mark | 930 343 | 930 343 |

| Not 7. Ställda säkerheter | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Enköping Bredsand 1:351 | 25 500 000 | 25 500 000 |
| Summa: | 25 500 000 | 25 500 000 |

Not 8. Skulder till kreditinstitut

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-08-31 | | Belopp 2025-08-31 | Belopp 2024-08-31 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| SEB | 46165918 | 2,83 % | 87 120 | 17 091 040 | 17 178 160 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | | 17 091 040 | 17 178 160 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | | -17 091 040 | -17 178 160 |
| | | | | 0 | 0 |

| Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 0 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | -4 031 | 0 |
| Förutbetalda intäkter | -68 145 | -60 730 |
| Upplupna revisionsarvoden | 0 | 0 |
| Upplupna driftskostnader | 0 | 0 |
| Förutbetald intäkt (tillgodo medlemsavgift) | 0 | -12 146 |
| Summa | -72 176 | -72 876 |

Underskrifter

Enköping enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-23

Tom Tornberg
Ordförande

Steven Ahonen
Ledamot

Christian Engberg
Ledamot

Henri Mwenebato
Ledamot

Eric Ndikumana
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

LR Nolér AB
Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 februari 2026



Årsredovisning S Hamnkaptenen 2024-2025 ver 3.pdf

(2502022 byte)

SHA-512: a4212b0de9f5eda5278805354df2b9841bc73
ab7affbab5d3b0c2429093624291732824c7f057f16383
d2d783145aecd3e078152de0db58c3e530262f44597ed

Underskrifter

2026-02-06 08:57:41 (CET)



Christian Michael Engberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-10 15:52:26 (CET)



Eric Ndikumana

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-08 23:01:25 (CET)



Henri Mwenebato

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-05 11:12:43 (CET)



Steven Ahonen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-08 22:35:05 (CET)



Tom Tornberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-11 09:00:52 (CET)



Jens Gunnar Forneng

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024/2025 brf Södra Hamnkaptenen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

292dd4105540149a6013f5758dea00fbaf2dbda8cbfe4a017e8a0883b7435e70f36fd48a096951cdddae17ba3813232dcc9cd53281312bee6a4db143be8d7

dd3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.