

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kaptenen på Limhamn med säte i Malmö org.nr. 769632-2531 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Duvbåten 2	2016-12-22	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7968
1	lokaler (hyresrätt)	33
8	p-platser	0
82	garageplatser	0

Totalt 190 objekt **8001**

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 26 st 2 rok, 33 st 3 rok, 35 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Duvbåten GA:1	G:A		1 / 2	Köryta och vändyta, Dagvattenanläggning inklusive brunnar, Magasin och nödvändiga anordningar fram till kommunal förbindelsepunkt, Belysningsarmaturer inklusive ledningar och nödvändiga anordningar samt elmätare för gatubelysning.

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Dahlberg	Ordförande	2021-11-15	
Gunnar Svensson	Ledamot	2020-11-04	2022-10-28
Rikard Wikander	Ledamot	2021-11-15	
Kristina Strand	Ledamot	2021-11-15	
Niklas Olsson	Ledamot	2020-12-09	
Stefan Thorup	Ledamot	2022-10-28	
Bengt Ölvemark	Suppleant	2021-11-15	2022-10-28
Helena Hansson	Suppleant	2022-10-28	
Ulrika Elisabet Hotopp	Suppleant	2021-11-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Rikard Wikander samt Lars Dahlberg. Suppleanterna Ulrika Hotopp och Helena Hansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gunnar Svensson, Rikard Wikander, Lars Dahlberg, Kristina Strand, Stefan Thorup.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Ola Björk och Ingemar Steimerdam valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulf Lindström (sammankallande), Ann Margret Cruce valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-19. På stämman deltog 34 st (varav 1 fullmakt) röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +14,8%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-07.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 758 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Förändringar från ursprunglig ekonomisk plan har gjorts med en större avgiftsökning än planerat. Riksbankens styrränta har ökat dramatiskt och fler ökningarna verkar vara i sikte. Detta påverkar föreningens lån, ett lån omsattes dec-22 vilket påverkade avgiftshöjningen med 14,8% från jan 2023.

En kassaflödesprognos är framtagen för att kunna planera för kommande amorteringar.

Styrelsen planerar för överamortering för att få ner räntekostnaderna då vi idag har höga lånekostnader. Våra lån uppgår idag

till 114 900 000 kr.

Ränterisken är utspridd då lånen omsätts på olika tider. Nästa datum är december-2024 samt december-2026.

Föreningens överlikviditet på 5 650 000 mkr har placerat på ett fasträntekonto till snittränta 1,76%

Elprisavtalet med HSB upphandlas årligen till en fast kostnad. Detta ger föreningen och dess medlemmar en trygghet under en sådan volatil bransch, under 2022 var detta gynnsamt för vår Brf.

(ex högsta månadspriset var i aug-22 SE4 304,99öre och lägsta var 18,28 i SE1 också i aug).

Från och med 2024 kommer Vattenfall att bli ny elleverantör efter upphandling.

Elstödet kommer för företag och föreningar kunna sökas efter den 31 maj 2023. Styrelsen har tankar att låta detta stöd gå in i föreningens ekonomi bl.a för att finansiera omkostnader för konvertering till LED-belysning, beslut tas när vi vet omfattningen av stödet.

Höjning av årsavgifterna kommer att höjas med 8% from oktober 2023 då budgeten visade på höjningsbehov.

Följande åtgärder har genomförts under året:

31 st Laddboxar är installerade och i drift. Detta projekt blev också positivt uppmärksammat i DN.

Ventilationen hade brister då den gick upp i "forcerat läge" flertalet gånger. April 2022 påkallades och gjordes en "särskild besiktning" och ventilationen åtgärdades med ett specialrelä som visat sig fungera väl.

Åtgärder kopplat till Garantibesiktningen är snart avklarade även på de allmänna ytorna.

Nytt räcke monterat som ansluter till stora Miljörumet RG 3-5

På innergården 7-9 kom ett angrepp på Vinbärsbuskarna. Hela uppsättningen med växter samt jord är utbytt.

Brandskyddet är uppgraderat med fler brandsläckare samt skyltning. Här ingår även årlig tillsyn av utrustningen.

Trivselgruppens aktiviteter

Följande aktiviteter har planerats och genomförts av Trivselgruppen:

- den 15 maj var det invigning av vår allmänna grill där det anslöt ett 25-tal medlemmar. Grillen är uppskattad och har använt flertalet gånger under säsong.
- den 20 augusti hade föreningen Kräftsiva mellan husen 3-5 här kom 25 kräftsugna medlemmar
- den 4 december var det dags för årlig granuppsättning med glögg som drygt 30 personer inte ville missa.
- promenader sker varje tisdag där 2-7 personer deltar
- tyvärr fick några inplanerade cykelutflykter ställas in p.g.a väderförhållanden

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

Sedan september 2021 trädde den nya Ekodesignförordningen inom EU i kraft. Detta innebär att kompaktlysrör innehållande kvicksilver skall vara utfasade under 2023.

Detta innebär att vi kommer att konvertera om befintlig belysning i garaget till LED-belysning under 2023.

Slitaget i våra allmänna ytor är hårt på sina ställen så beslut är taget att fräscha upp bl.a källarplan samt slussar.

Solcellsprojektet som enigt beslutades på stämman 2022 rullar på. Anbudsöppning sker våren 2023 med en förhoppning/prognos att ha solcellsparken igång våren 2024. Detta kommer att reducera våra elkostnader totalt i Brf Kaptenen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och under året har det tillkommit 14 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 157.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	343	404	406	149	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 361	14 448	14 548	14 961	0
Räntekänslighet, %	19	20	21	27	0
Energikostnad, kr/kvm	176	145	145	134	0
Driftskostnad, kr/kvm	625	508	491	637	0
Årsavgifter, kr/kvm	758	723	709	558	0
Totala intäkter, kr/kvm	968	912	897	785	0
Nettoomsättning, tkr	7 745	7 296	7 175	6 282	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	144	630	644	-849	0
Soliditet, %	73	73	73	72	0

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	159 560 000	0	0	159 560 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	150 595 000	0	0	150 595 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 218 000	0	749 000	2 967 000
S:a bundet eget kapital, kr	312 373 000	0	749 000	313 122 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 059 157	630 111	749 000	-2 178 046
Årets resultat, kr	630 111	-630 111	143 544	143 544
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 429 046	0	892 544	-2 034 502
S:a eget kapital, kr	310 943 954	0	1 641 544	311 087 498

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 749 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 429 046
Årets resultat, kr	143 544
Reservation till underhållsfond, kr	-749 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 034 502

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 034 502

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

Resultaträkning	Not	2022-05-01- 2023-04-30	2021-05-01 - 2022-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 672 699	7 288 390
Övriga rörelseintäkter	3	72 037	7 250
Summa rörelseintäkter		7 744 736	7 295 640
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 303 612	-2 775 844
Övriga externa kostnader	5	-354 343	-289 705
Personalkostnader	6	-66 775	-52 952
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 602 464	-2 600 525
Summa rörelsekostnader		-6 327 194	-5 719 026
Rörelseresultat		1 417 542	1 576 614
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 211	26 891
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 347 209	-973 394
Summa finansiella poster		-1 273 998	-946 503
Årets resultat		143 544	630 111

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	418 663 791	420 915 540
Inventarier, verktyg och installationer	8	113 224	129 399
Summa materiella anläggningstillgångar		418 777 015	421 044 939
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		418 777 515	421 045 439
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 585	5
Övriga fordringar		2 478 894	1 798 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	688 672	377 550
Summa kortfristiga fordringar		3 206 151	2 175 756
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		5 650 000	4 650 000
Summa kortfristiga placeringar		5 650 000	4 650 000
Summa omsättningstillgångar		8 856 151	6 825 756
SUMMA TILLGÅNGAR		427 633 666	427 871 195

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		159 560 000	159 560 000
Upplåtelseavgifter		150 595 000	150 595 000
Fond för yttre underhåll		2 967 000	2 218 000
Summa bundet eget kapital		313 122 000	312 373 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 178 046	-2 059 157
Årets resultat		143 544	630 111
Summa fritt eget kapital		-2 034 503	-1 429 046
Summa eget kapital		311 087 497	310 943 954
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	75 700 000	76 100 000
Summa långfristiga skulder		75 700 000	76 100 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	39 200 000	39 500 000
Leverantörsskulder		294 060	300 101
Skatteskulder		162 432	112 000
Övriga skulder		300	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 189 377	914 720
Summa kortfristiga skulder		40 846 169	40 827 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		427 633 666	427 871 195

Kassaflödesanalys	Not	2022-05-01- 2023-04-30	2021-05-01 - 2022-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		143 544	630 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 602 464	2 600 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 746 008	3 230 636
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-479 779	-36 567
Förändring av kortfristiga skulder		18 928	91 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 285 157	3 285 896
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-334 540	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-334 540	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-400 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-400 000	-800 000
Årets kassaflöde		1 550 617	2 485 896
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 429 075	3 943 179
Likvida medel vid årets slut		7 979 692	6 429 075

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Kassaflödesanalysen är beräknad enligt den indirekta metoden.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 10 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Årsavgifter bostäder	6 043 152	5 758 536
Bredband	279 180	279 180
El	286 688	210 596
Hyror garage och parkeringsplatser	993 048	1 000 105
Övrigt	34 739	27 999
El garage och p-platser, moms	29 036	5 186
Andrahandsuthyrningar	806	4 788
Gästrum / Övernattningsrum	5 150	2 000
Gemensamhetslokal	900	0
	7 672 699	7 288 390

Not 3 Övriga intäkter

	2022-05-01	2021-05-01
	-2023-04-30	-2022-04-30
Övriga intäkter ej moms	0	7 250
Övriga ersättningar och intäkter, moms	1 080	0
Ersättning från försäkringsbolag	36 611	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	34 346	0
	72 037	7 250

Not 4 Driftskostnader

	2022-05-01	2021-05-01
	-2023-04-30	-2022-04-30
Uppvärmning	566 951	500 436
El	552 670	438 460
Löpande underhåll	145 207	158 948
Fastighetsskatt	106 432	56 000
Vatten	287 986	224 593
Renhållning	134 676	130 626
Fastighetsförsäkringar	115 347	109 637
Bredband	279 180	245 530
Fastighetsskötsel och städ	446 930	396 274
Förvaltaravtal	416 053	401 201
Snörenhållning	27 844	28 464
Besiktningkostnader	49 357	23 170
Serviceavtal	38 213	43 063
Brandskydd	37 281	14 506
Servicekostnader för fördelningsmätning	19 922	4 936
Trädgårdsskötsel, grundavtal	10 037	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	36 875	0
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	32 651	0
	3 303 612	2 775 844

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-05-01	2021-05-01
	-2023-04-30	-2022-04-30
Administrativ förvaltning	163 627	142 050
Energideklaration	0	16 085
Medlemsavgift HSB	31 350	10 450
Övrigt	5 304	18 701
Avgifter för juridiska åtgärder	3 863	5 750
Revisionsarvoden	11 250	11 500
Föreningsstämma/styrelsemöte	13 092	14 008
Förbrukningsinventarier	34 231	1 356
Överlåtelseavgift	14 563	16 678
Pantförskrivningsavgift	13 850	15 794
Övriga förvaltningskostnader	58 211	37 333
Konstaterade förluster på hyresfordringar	5 002	0
	354 343	289 705

Not 6 Anställda och personalkostnader	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	28 000	35 000
Övriga förtroendevalda	26 997	8 000
Sociala kostnader	11 778	9 952
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	66 775	52 952

Not 7 Byggnader och mark	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	428 122 000	428 122 000
Inköp laddplatser	334 540	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	428 456 540	428 122 000
Ingående avskrivningar	-7 206 460	-4 622 110
Årets avskrivningar	-2 586 289	-2 584 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 792 749	-7 206 460
Utgående redovisat värde	418 663 791	420 915 540
Taxeringsvärden byggnader	237 000 000	172 600 000
Taxeringsvärden mark	80 128 000	80 000 000
	317 128 000	252 600 000
Bokfört värde byggnader	300 663 791	302 915 540
Bokfört värde mark	118 000 000	118 000 000
	418 663 791	420 915 540

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	161 749	161 749
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 749	161 749
Ingående avskrivningar	-32 350	-16 175
Årets avskrivningar	-16 175	-16 175
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 525	-32 350
Utgående redovisat värde	113 224	129 399

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Malmö

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Bidrag från Naturvårdsverket avser installationen av laddplatser.

	2023-04-30	2022-04-30
Övr förutb kostn, uppl int		100 041
Upplupna ränteintäkter	50 600	12 492
Upplupen intäkt el, värme, va, renh	138 799	104 898
Fastighetsförsäkring	79 659	75 518
Bahnhof	69 796	69 795
IMD Sverige	15 348	14 806
HSB	41 800	
Kone	23 170	
Bidrag Naturvårdsverket	269 500	
	688 672	377 550

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

39 200 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 400 000 kr.

Beräknad skuld om fem år beräknas till 112 900 000 kr.

	2023-04-30	2022-04-30
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	39 200 000	39 500 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	75 700 000	76 100 000
	114 900 000	115 600 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-04-30	2022-04-30
Fastighetsinteckning	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-04-30	2022-04-30
Stadshypotek	3,637	2023-12-01	38 800 000	39 100 000
Stadshypotek	0,950	2024-12-01	38 700 000	39 100 000
Stadshypotek	0,710	2026-12-01	37 400 000	37 400 000
			114 900 000	115 600 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter inkl. fakturor från Anticimex, HSB samt Skatteverket.

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna räntekostnader	344 243	166 942
Förskottsbetalda hyror och avgifter	631 695	576 033
Upplupna arvoden inkl. skatt och arb giv avg.	67 025	53 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 374	34 795
Beräknat arvode för revision	10 000	20 000
Upplupen el	41 174	25 227
Upplupen värme	36 386	36 040
Upplupen sophämtning	5 165	1 800
Upplupen vatten	21 315	0
	1 189 377	914 720

Malmö

Lars Dahlberg
Ordförande

Niklas Olsson

Kristina Falk Strand

Rikard Wikander

Stefan Thorup

Vår revisionsberättelse har lämnats

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Utsedd av HSB RiksförbundIngemar Steimer
Revisor vald av föreningenOla Björk
Revisor vald av föreningen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaptenen på Limhamn, org.nr. 769632-2531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaptenen på Limhamn för räkenskapsåret 2022-05-01-2023-04-30.

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 30 april 2023 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kaptenen på Limhamn för räkenskapsåret 2022-05-01-2023-04-30 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingemar Steimer
Av föreningen vald revisor

Ola Björk
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kaptenen på Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS DAHLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-06-20 kl. 09:11:13



STEFAN THORUP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-17 kl. 08:02:43



RIKARD WIKANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-22 kl. 18:55:45



NIKLAS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-22 kl. 15:05:11



KRISTINA STRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-22 kl. 14:03:57



CARL INGEMAR STEIMER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-07-09 kl. 10:46:34



OLA BJÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-07-06 kl. 20:34:26



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-08-14 kl. 16:51:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kaptenen på Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL INGEMAR STEIMER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-07-09 kl. 10:48:40



OLA BJÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-07-06 kl. 20:35:07



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-08-14 kl. 16:51:04



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.