



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kaptensberget i Sundsvall



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kaptensberget i Sundsvall med säte i Sundsvall org.nr. 716414-2361 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Äkrom 5:43		1991

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	p-platser	0
9	garageplatser	104
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 868
Totalt 52 objekt		1 972

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 10 st 2 rok, 8 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tony Salthammer	Ordförande
Jörgen Persson	Ledamot, utsedd av HSB
Maria Holmgren	Ledamot
Fabian Gunnars	Ledamot
Ana Matkovic	Ledamot
Frida Hagfjäll	Ledamot
Marie Johansson	Suppleant
Tina Enheim Jonsson	Suppleant, utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ana Matkovic och Fabian Gunnars.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Malin Källgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Malin Hjortsmark, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut 1 (av2) om nya normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +6,5% per 2024-01-01 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 löpande under året. Planen uppdaterades därefter i september.

Föreningen har enligt tidigare beslut fortsatt med förvaltarbytet till HSB Södra Norrland. Samarbetet har kommit igång bra och vi har hanterat inrapporterade ärenden snabbt och effektivt.

I samband med förvaltarbyte har föreningen bytt namn från Riksbyggens Brf Sundsvallshus nr 18 till HSB Brf Kaptensberget i Sundsvall.

Föreningen upptäckte under våren en vattenskada i tvättstugan som tog lång tid att torka och renovera. I samband med det byttes även torktumlaren ut då den gamla torktumlaren ej ansågs effektiv nog.

Avtal togs med ST-Måleriteknik att reparera och renovera upp taken med betongisonit. Samt att renovera och reparera balkonger i trä på låghusen. I avtalet ska också föreningen målas om inom de närmsta åren samt paneler och plankor som behövs bytas ut ersättas.

Föreningen har etablerat en grundlig underhållsplan i samarbete med HSB för ett långsiktigt och hållbart underhåll av föreningen.

Individuell Mätning Debitering (IMD) gällande Elförbrukning

Föreningen har under året börjat debitera medlemmarna för faktisk el-förbrukning istället för som tidigare en shablonkostnad och redovisar in underlag för medvärdesskatt till skatteverket. Förbrukningen läses av kvartalsvis och debiteras i efterskott.

Omfattande byte av LED-lampor har gjorts i allmänna utrymmen och förråden i punkthuset då armaturena varit gamla och ej gått att byta.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Förbättringsmålning fönster punkthus
2019	Målning/sockling trapphus Installationer fläktåtervinning Målning punkthus Delkostnad lekpark Breddning parkeringsplatser
2020	Byte ventilationsaggregat Byte lägenhetsdörrar
2021	Installation låssystem
2022	Takreparationer och förbättringar Balkongrenovering låghusen
2023	Byte till LED-lampor i gemensamma utrymmen i punkthuset.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Måla och reparera trasiga plankor på låghusen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	241	179	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 318	4 653	4 473	4 562	4 644
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 559	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	211	224	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	945	830	821	805	797
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	942	902	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 854	1 683	1 642	1 612	1 594
Resultat efter finansiella poster, tkr	184	-437	188	-1 316	94
Soliditet, %	15	13	18	15	25

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.

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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	25	0	0	25
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 710 733	0	134 843	1 845 576
S:a bundet eget kapital, kr	1 710 758	0	134 843	1 845 601
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	103 666	-436 726	-134 843	-467 902
Årets resultat, kr	-436 726	436 726	184 017	184 017
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-333 060	0	49 174	-283 885
S:a eget kapital, kr	1 377 698	0	184 017	1 561 716

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 155 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 157 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	-333 059
Årets resultat, kr	184 017
Reservation till underhållsfond, kr	-155 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 157
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-283 885

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-283 885
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 853 791	1 683 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 610	1 488
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 857 401	1 684 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-980 388	-977 923
Underhåll enligt plan	Not 5	-20 157	-312 174
Övriga externa kostnader	Not 6	-154 272	-178 040
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-71 932	-68 663
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-272 041	-220 873
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-237 890
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 498 790	-1 995 564
RÖRELSERESULTAT		358 611	-311 064
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 195	1 903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 790	-127 564
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-174 595	-125 662
ÅRETS RESULTAT		184 017	-436 726

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	9 719 026	9 991 067
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 719 026	9 991 067
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	0	15 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		0	15 500
Summa anläggningstillgångar		9 719 026	10 006 567
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 313	1 278
Kundfordringar		0	4 306
Avräkningskonto HSB		516 301	292 219
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	27 194	26 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	120 145	95 557
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		664 953	419 763
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	87 170	84 940
<i>Summa kassa och bank</i>		87 170	84 940
Summa omsättningstillgångar		752 123	504 703
SUMMA TILLGÅNGAR		10 471 148	10 511 270

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	25	25
Fond för yttre underhåll	1 845 576	1 710 733
Summa bundet eget kapital	1 845 601	1 710 758
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-467 902	103 666
Årets resultat	184 017	-436 726
Summa ansamlad förlust	-283 886	-333 059
Summa eget kapital	1 561 716	1 377 699
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Summa långfristiga skulder	8 339 690	8 515 622
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	175 932	175 932
Leverantörsskulder	105 420	82 910
Aktuell skatteskuld	Not 16	7 717
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	11 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	269 225
Summa kortfristiga skulder	569 743	617 949
Summa skulder	8 909 433	9 133 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 471 148	10 511 270

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	358 611	-311 064
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	272 041	220 873
Övriga poster	0	237 890
	<u>630 652</u>	<u>147 699</u>
Erhållen ränta	3 195	1 903
Erlagd ränta	-178 174	-123 300
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>455 674</u>	<u>26 302</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 108	-13 424
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-47 822	149 190
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>386 743</u>	<u>162 068</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 762 800
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	15 500	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>15 500</u>	<u>-1 762 800</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-175 932	331 568
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-175 932</u>	<u>331 568</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	226 311	-1 269 164
Likvida medel vid årets början	377 160	1 646 323
Likvida medel vid årets slut	<u>603 471</u>	<u>377 160</u>
	226 311	-1 269 164

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

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

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	3 092 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 704 972	1 549 956
Hysesintäkt garage och bilplatser	86 400	85 400
Konsumtionsavgift el	60 623	36 798
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 796	6 522
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	4 336
	1 853 791	1 683 012
* I årsavgiften ingår Tv/bredband, värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Återbäring från Riksbyggen	3 610	1 488
	3 610	1 488
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-103 712	-184 115
El	-153 801	-148 527
Uppvärmning	-161 702	-152 493
Vatten	-100 120	-117 109
Renhållning	-69 919	-70 955
Bevakningskostnader	-5 985	-5 475
TV, bredband, iptelefoni	-60 458	-36 867
Obligatoriska besiktningar	0	-30 659
Serviceavtal	-30 001	-7 547
Hissar serviceavtal & besiktning	-13 864	-9 628
Förvaltningskostnader	-170 667	-127 161
Försäkringar	-40 237	-36 981
Fastighetsskatt	-42 235	-40 485
Övriga driftskostnader	-27 689	-9 922
	-980 388	-977 923
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-20 157	0
Underhåll tvättstuga	0	-55 299
Underhåll tak	0	-256 875
	-20 157	-312 174
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 000	-16 125
Övriga förvaltningskostnader	-114 790	-158 271
Kostnader överlåtelse och panter	-525	0
Föreningsverksamhet	-535	-1 058
Kontorsutrustning och -material	-1 772	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-256	-336
Konsulter	0	-2 250
Förbrukningsinventarier	-2 846	0
Medlemsavgifter HSB	-17 050	0
Arrende, hyra, leasing	-497	0
	-154 272	-178 040

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-51 820	-52 300
Övriga arvoden	-1 050	0
Revisionsarvode	-2 100	0
Sociala avgifter	-16 962	-16 363
	<u>-71 932</u>	<u>-68 663</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-247 252	-196 085
Markanläggningar	-24 789	-24 789
	<u>-272 041</u>	<u>-220 873</u>

Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-237 890
	<u>0</u>	<u>-237 890</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 755 525	9 255 225
Årets investering byggnader	0	1 762 800
Ingående anskaffningsvärde mark	649 400	649 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	247 888	247 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 652 813	11 915 313

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 578 524	-1 407 049
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-237 890
Årets avskrivningar byggnader	-247 252	-196 085
Ingående avskrivningar markanläggningar	-83 222	-58 434
Årets avskrivningar markanläggningar	-24 789	-24 789
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 933 787	-1 924 246

Utgående redovisat värde

9 719 026

9 991 067

Redovisade värden byggnader	8 929 749	9 177 001
Redovisade värden mark	649 400	649 400
Redovisade värden markanläggningar	139 877	164 666

Fastighetsbeteckning: Äkrom 5:43

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	11 600 000	2 042 000	13 642 000	13 642 000
Lokaler	1991	126 000	125 000	251 000	251 000
		11 726 000	2 167 000	13 893 000	13 893 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	23 883 000	23 883 000
varav i eget förvar	-6 996 000	-6 996 000
Summa ställda säkerheter	16 887 000	16 887 000

Not 11 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Riksbyggen ekonomisk förening	0	15 500
	0	15 500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	26 228	26 250
Övriga kortfristiga fordringar	966	153
	27 194	26 403

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	45 884	40 237
Förutbetalad kabel-TV och bredband	16 406	9 602
Förutbetalad administration	26 295	27 610
Förutbetalad fastighetsskötsel	18 857	18 108
Upplupen intäkt el, värme, vatten	3 809	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 894	0
	120 145	95 557

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 BANK

SBAB

87 170

84 940

87 170**84 940****Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,14%	2026-09-30	2 129 806	60 000
Stadshypotek		1,15%	2025-10-30	3 505 445	75 932
Stadshypotek		3,89%	2027-09-01	2 392 871	30 000
Stadshypotek		3,72%	2027-09-01	487 500	10 000
				8 515 622	175 932

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

8 339 690

Nästa års amortering av långfristig skuld

175 932

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

175 932

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

703 728

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

7 635 962

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

6 364

4 614

Slutskatteskuld föregående år

1 353

35 471

7 717**40 085****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder

11 449

5 534

11 449**5 534****Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden

55 650

48 300

Upplupna sociala avgifter

17 000

15 000

Upplupen el, vatten, värme, renhållning*

47 257

0

Upplupna räntekostnader

19 775

20 159

Upplupen revision*

14 000

0

Förutbetalda årsavgifter och hyror

107 607

135 065

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7 936

94 964

269 225**313 488**

* Har tidigare ingått i övriga kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ana Matkovic.....
Fabian Gunnars.....
Frida Aspholm.....
Jörgen Persson.....
Maria Holmgren.....
Tony Salthammer

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

Revisor vald av föreningsstämman
Malin Källgren

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaptensberget i Sundsvall, org.nr. 716414-2361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaptensberget i Sundsvall för räkenskapsåret 2023.

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 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 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 Kaptensberget i Sundsvall för räkenskapsåret 2023 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Källgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Kaptensberget i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TONY SALTHAMMER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 18:15:00



ANA MATKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 19:30:02



JÖRGEN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 18:16:23



FABIAN GUNNARS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 19:51:58



FRIDA ASPHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 18:15:42



MARIA HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 18:19:14



MALIN KÄLLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:31:41



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 17:42:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kaptensberget i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN KÄLLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:30:52



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 17:42:10



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 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.