



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kaptenen på Limhamn

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 2024-2025

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 2024-01-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 968
2	lokaler (hyresrätt)	89
8	p-platser	0
84	garageplatser	0
Totalt 193 objekt		8 057

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.
Malmö Duvbåten S:1	Samfällighet		4/8	Utrymme för gemensamhetsanläggning

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rikard Wikander	Ordförande	2024-10-27	
Rikard Wikander	Ledamot	2021-11-15	2024-10-27
Lars Dahlberg	Ordförande	2021-11-15	2024-10-27
Lennart Bengtsson	Ledamot	2024-10-27	
Lennart Bengtsson	Suppleant	2023-11-14	2024-10-27
Kristina Strand	Ledamot	2021-11-15	
Niklas Olsson	HSB-Ledamot	2020-12-09	
Stefan Thorup	Ledamot	2022-10-28	
Helena Hansson	Suppleant	2022-10-28	
Ola Björk	Suppleant	2024-10-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Bengtsson och Rikard Wikander (ledamöter) samt Helena Hansson och Ola Björk (suppleanter).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Bengtsson, Rikard Wikander, Lars Dahlberg, Kristina Strand och Stefan Thorup.

Revisorer har varit: Rolf Lundström och Ingemar Steimer valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-16. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-05-01 med +3%.

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 2024-10-10.

April 2025

Ekonomi

I en föränderlig värld händer saker som gör att vardagslivet många gånger blir svårt att gå ihop. Vi hade knappt kommit ut ur pandemin förrän det blev krig i Europa. Krig som fortfarande pågår. Detta har skapat oro och låga förväntningar om framtiden inte minst med tanke på att Europa nu kommer att rusta upp sin försvarsförmåga i händelse av utökat krigstillstånd. Vi har råkat ut för kraftigt höjda priser på allt från mat till energi. Detta har i sin tur skapat för hög inflation vilken Riksbanken har försökt hantera med att höja styrräntan. Lyckligtvis har styrräntan under denna verksamhetsperiod sjunkit från 4% till 2,25%. Tyvärr har räntor på lån med lång bindningstid tenderat att öka under Q1 2025. Föreningen höjde årsavgiften med 3% 1 maj 2024. Vilket var helt i linje med den fleråriga ekonomiska planen. Beslut om avgiftsändringar tas årligen i samband med budgetarbetet.

Föreningen har 3 stora lån på sammanlagt 110,3 miljoner kronor med en genomsnittsränta på f.n. 2,41%. Förfallodagar 1 dec 2025, 2026 och 2027.

Vid omläggningen av lånet som förföll dec 2024 lyckades föreningen få en ränta på 2,54% mot budgeterat 3,23%. Föreningen fick även till att kunna flytta amortering kvartalsvis på det lån som har högst ränta. Föreningen amorterar f.n. 500 tkr kvartalsvis.

Föreningen har en likvid på 4,9 miljoner kronor i bundna placeringar med en genomsnittsränta på f.n. 2,81%. Styrelsen försöker alltid se till att dessa medel används på bästa sätt såsom till investeringar, placeringar eller amorteringar.

Solcellerna på taket har nu producerat el under hela detta räkenskapsår vilket har reducerat föreningens kostnader för el med ca 100 tkr.

Föreningen får också numera ersättning från SYSAV för våra källsorterade sopor.

Styrelsen försöker hitta lösningar som gör att föreningens energiförbrukning sjunker. Lägre förbrukning gör att föreningen har möjlighet till att få en bättre energiklassificering från C till B. Detta ska generera en rabatt på mellan 0,05% till 0,1% på föreningens lån. Observera att detta också kan gälla på lån som föreningens medlemmar har om dess bank har denna rabatt.

Händelser under året:

- Underhållsspolning av stammar
- 5 års garantibesiktning
- Rengöring av tak för påväxt av mossor
- Bytt ut resterande belysning som innehåller kvicksilver till LED.
- Installerat mätare för individuell mätning av vatten (IMD)
- Bytt styrsystem till värmecentralen
- Ställt om hålltider på belysningen i trapphusen.
- Bytt inkassobolag från Alektum till ROPO
- Avtal Bygg Beslag uppsagt
- Nytt serviceavtal med ASSA ABLOY garageport och automatikdörrar

- Offerter intagna för batterilagring och rumsgivare
- Jobbat med UH planer
- Cykelrensning
- Röstat om sammanslagning HSB Göteborg/ HSB Malmö
- Föreningsstämma 16/10 2024
- Avtal Björkmans Mattor uppsagt
- Nytt avtal entremattor Elis
- Nytt avtal HSB låneförvaltning enkel
- Nytt avtal HSB Boka

Trivselgruppens aktiviteter:

Förutom boulespel på onsdagar och söndagar och gemensam vandring på tisdagar, har trivselgruppen traditionsenligt arrangerat en grilldag i maj samt arrangerat gran och ljusuppsättning till julen med tillhörande mingel. Trivselgruppen arrangerade ett större uppskattat evenemang kring föreningens 5 års jubileum med många deltagare. Trivselgruppen har även planerat för en årligt återkommande golfturnering.

Planerade åtgärder:

Nu när föreningen är 5år plus har många garantier försvunnit och föreningen får därmed stå för de flesta kostnaderna själva.

- Närmast i UH planen ligger OVK samt rengöring och injustering av ventilationssystemet.
- Följa upp kommande åtgärder i UH planen för 2026 och framåt.
- Fortsatta insatser för att ha kontroll på kostnaderna för vår förening.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 154.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	380	360	341	401	403
Skuldsättning, kr/kvm	13 690	13 826	14 261	14 348	14 447
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 843	13 981	14 420	14 508	14 608
Räntekänslighet, %	14	15	17	19	19
Energikostnad, kr/kvm	189	199	175	144	144
Årsavgifter, kr/kvm	994	952	829	784	771
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	84	85	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	1 129	1 118	961	905	888
Nettoomsättning, tkr	9 038	8 662	7 631	7 254	7 117
Resultat efter finansiella poster, tkr	55	231	144	630	644
Soliditet, %	74	73	73	73	73

Definitioner nyckeltal

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 intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	159 560 000	0	0	159 560 000
Upplåtelseavgifter, kr	150 595 000	0	0	150 595 000
Underhållsfond, kr	3 430 800	0	781 950	4 212 750
S:a bundet eget kapital, kr	313 585 800	0	781 950	314 367 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 498 303	230 727	-781 950	-3 049 526
Årets resultat, kr	230 727	-230 727	54 742	54 742
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 267 576	0	-727 208	-2 994 784
S:a eget kapital, kr	311 318 224	0	54 742	311 372 966

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 086 000 kr samt ianspråktagande skett med 304 050 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 267 576
Årets resultat, kr	54 742
Reservation till underhållsfond, kr	-1 086 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	304 050
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 994 784

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 994 784
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 037 632	8 739 553
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 566	268 340
Summa Rörelseintäkter		9 095 198	9 007 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 738 905	-3 729 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-318 801	-257 296
Personalkostnader	Not 6	-94 792	-74 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 699 306	-2 638 518
Summa Rörelsekostnader		-6 851 803	-6 699 683
Rörelseresultat		2 243 394	2 308 211
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148 108	138 101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 336 760	-2 215 585
Summa Finansiella poster		-2 188 652	-2 077 484
Resultat efter finansiella poster		54 742	230 727
Resultat före skatt		54 742	230 727
Årets resultat		54 742	230 727

BALANSRÄKNING

2025-04-302024-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	415 015 880	417 657 886
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	80 874	97 049
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		415 096 754	417 754 935
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		415 097 254	417 755 435

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 711	-1 150
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 893 825	2 626 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	426 238	436 573
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 327 774	3 061 577
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		4 900 000	4 150 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 900 000	4 150 000
Summa Omsättningstillgångar		8 227 774	7 211 577
Summa Tillgångar		423 325 028	424 967 012

BALANSRÄKNING

2025-04-302024-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	310 155 000	310 155 000
Fond för yttre underhåll	4 212 750	3 430 800
Summa Bundet eget kapital	314 367 750	313 585 800
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-3 049 526	-2 498 303
Årets resultat	54 742	230 727
Summa Ansamlad förlust	-2 994 783	-2 267 576
Summa Eget kapital	311 372 967	311 318 224

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1275 800 000	72 200 000
Summa Långfristiga skulder	75 800 000	72 200 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	34 500 000	39 200 000
Leverantörsskulder	286 176	185 672
Skatteskulder	91 318	162 400
Övriga skulder	2 427	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 131 272 140	1 900 715
Summa Kortfristiga skulder	36 152 062	41 448 787
Summa Skulder	111 952 062	113 648 787
Summa Eget kapital och skulder	423 325 028	424 967 012



KASSAFLÖDESANALYS	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	56 065	230 727
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 699 306	2 638 518
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 699 306	2 638 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 755 371	2 869 245
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-96 635	433 378
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-359 601	355 679
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-456 236	789 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 299 135	3 658 302
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-41 125	-1 616 438
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 125	-1 616 438
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 100 000	-3 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 100 000	-3 500 000
Årets kassaflöde	1 158 010	-1 458 136
Likvida medel vid årets början	6 521 555	7 979 692
Likvida medel vid årets slut	7 679 565	6 521 555

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 355 676	6 920 944
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	354 063	383 750
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	213 840	257 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 023 000	1 014 300
	Hyror förbrukningsbaserad	71 317	89 112
	Hyror övrigt	20 400	120
	Övriga primära intäkter	42 336	77 227
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 080 632	8 742 853
	Hyresbortfall	-43 000	-3 300
	<i>Summa</i>	-43 000	-3 300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 037 632	8 739 553

I årsavgiften ingår värme och vatten, el och bredband debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	57 566	268 340
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	57 566	268 340

Not 4	Driftskostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-662 500	-578 132
	Snö och halk-bekämpning	-33 772	-43 230
	Reparationer	-199 851	-90 622
	Planerat underhåll	-304 050	-300 200
	Försäkringsskador	-10 761	0
	El	-547 484	-625 979
	Uppvärmning	-613 344	-645 731
	Vatten	-360 310	-329 514
	Sophämtning	-17 510	-108 109
	Fastighetsförsäkring	-135 918	-124 524
	Kabel-TV och bredband	-204 187	-244 997
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-81 200	-81 232
	Förvaltningsavtalskostnader	-541 764	-532 037
	Övriga driftkostnader	-26 254	-24 866
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 738 905	-3 729 174

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 600
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 130	-42 668
	Administrationskostnader	-81 720	-55 883
	Extern revision	-15 500	-11 875
	Konsultkostnader	0	-1 121
	Medlemsavgifter	-68 767	-55 733
	Föreningsverksamhet	-24 032	-18 451
	Övriga förvaltningskostnader	-118 652	-68 964
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-318 801	-257 296
Not 6	Personalkostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-59 500	-44 500
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-13 997	-10 000
	Sociala avgifter	-16 295	-15 194
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-94 792	-74 694
Not 7	Byggnader och mark	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	312 072 978	310 456 540
	Ingående anskaffningsvärde mark	118 000 000	118 000 000
	Årets investeringar	41 125	1 616 438
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	430 114 103	430 072 978
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 415 093	-9 792 749
	Årets avskrivningar	-2 683 131	-2 622 344
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 098 224	-12 415 093
	<i>Utgående redovisat värde</i>	415 015 880	417 657 886
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	229 000 000	229 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	80 000 000	80 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	120 000	120 000
	<i>Summa</i>	317 120 000	317 120 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Fastighetsinteckning	120 000 000	120 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	120 000 000	120 000 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	161 749	161 749
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	161 749	161 749
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-64 700	-48 525
	Årets avskrivningar	-16 175	-16 175
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-80 875	-64 700
	<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>	80 874	97 049
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 779 565	2 371 555
	Övriga fordringar	114 260	254 599
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 893 825	2 626 154
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	92 379	89 729
	Förutbetald serviceavtal	68 629	53 830
	Upplupen intäkt IMD el	160 343	163 641
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 221	129 373
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	427 572	436 573

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-04-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	0,71%	2026-12-01	37 400 000	0
Handelsbanken	4,1%	2025-12-01	34 500 000	2 000 000
Handelsbanken	2,54%	2027-12-01	38 400 000	0
			110 300 000	2 000 000

Långfristig del	75 800 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	34 500 000
Kortfristig del	34 500 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,41%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-04-30

2024-04-30

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	726 762	733 864
Upplupna räntekostnader	331 586	228 440
Övriga upplupna kostnader	213 792	938 411
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 272 140	1 900 715

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Rikard Wikander
Ordförande

Lennart Bengtsson

Stefan Thorup

Niklas Olsson

Kristina Strand

Vår revisionsberättelse har lämnats

Rolf Lundström
Av föreningen vald revisor

Carl Ingemar Steimer
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

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 2024-05-01 - 2025-04-30.

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 2025 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. Revisorerans 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorerans 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 2024-05-01 - 2025-04-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Lundström
Av föreningen vald revisor

Ingemar Steimer
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kaptenen på Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RIKARD WIKANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-08-04 kl. 17:45:49



STEFAN THORUP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-06 kl. 10:13:47



**LENNART OLOF HELGE
BENGTSOON**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-05 kl. 09:25:48



NIKLAS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-08 kl. 09:54:39



KRISTINA STRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-08-05 kl. 19:41:49



ROLF LUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-08-23 kl. 09:58:04



CARL INGEMAR STEIMER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-08-20 kl. 09:38:50



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-08-27 kl. 11:10:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kaptenen på Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF LUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-08-23 kl. 10:02:25



CARL INGEMAR STEIMER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-08-20 kl. 09:41:52



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-08-27 kl. 11:10:12



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.