

# Årsredovisning 2023

## Brf Kapernaum

769632-1442



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Kapernaum

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1.
Resultaträkning .....	s. 1.
Balansräkning .....	s. 1.
Kassaflödesanalys .....	s. 1.
Noter .....	s. 1.
Giltighet .....	s. 1.
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2.
Medlemsinformation .....	s. 3.
Flerårsöversikt .....	s. 4.
Upplysning vid förlust .....	s. 5.
Förändringar i eget kapital .....	s. 5.
Resultatdisposition .....	s. 5.
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vaxholm kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Rindö 3:410	2018	Vaxholm

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 2 671 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Pierre Olof Ljungqvist	Ordförande
Bosco Kidega Odur	Styrelseledamot
Eric Peter Zetterkvist	Styrelseledamot
Gustav Olof Johansson	Styrelseledamot
Jenny Bergenheim	Styrelseledamot
Johan Larsson	Suppleant
Mikael Malmborg	Suppleant
Stefan Lennart Stjärne	Suppleant

### Valberedning

Inger Blomqvist                      Sammankallande

Cecilia Johnsson

Etienne Edberg

### Revisorer

Gustav Tönnies Ernst & Young AB är vald      Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-23. Val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Avtal med leverantörer

Fastghetsförvaltning	Ett VVS AB
Yttermiljö (plogning etc)	Vaxholm Sjöentreprenad
Hiss	ALT Hiss
Städning	Löfbergs Service AB
Rengöring Sopkärl	Löwhagen Uws AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen fortsatte sina arbeten med att få ned föreningens energiförbrukning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 59 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 151 596	2 026 540	1 854 023	1 848 904
Resultat efter fin. poster	-884 173	-882 427	-917 478	-753 347
Soliditet (%)	75	75	76	75
Yttre fond	532 952	437 100	400 650	267 100
Taxeringsvärde	56 200 000	56 200 000	39 200 000	39 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	713	653	588	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,7	85,1	82,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 488	11 610	11 731	11 853
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 488	11 610	11 731	11 853
Sparande per kvm totalyta, kr	100	114	123	161
Elkostnad per kvm totalyta, kr	158	227	169	91
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	54	55	55
Energikostnad per kvm totalyta, kr	221	281	224	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,09	1,40	1,16	1,19
Räntekänslighet (%)	16,11	17,77	19,96	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	100 085 000	-	-	100 085 000
Fond, yttre underhåll	437 100	-	95 852	532 952
Balanserat resultat	-3 338 166	-882 427	-95 852	-4 316 445
Årets resultat	-882 427	882 427	-884 173	-884 173
<b>Eget kapital</b>	<b>96 301 507</b>	<b>0</b>	<b>-884 173</b>	<b>95 417 333</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 316 445
Årets resultat	-884 173
<b>Totalt</b>	<b>-5 200 619</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	168 600
Balanseras i ny räkning	-5 334 169
	<b>-5 200 619</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 151 596	2 026 540
Övriga rörelseintäkter	3	122 956	23 234
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 274 552</b>	<b>2 049 773</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 187 850	-1 200 828
Övriga externa kostnader	9	-139 695	-144 676
Personalkostnader	8	-36 798	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 149 996	-1 149 996
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 514 340</b>	<b>-2 495 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-239 788</b>	<b>-445 727</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 091	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-645 476	-436 700
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-644 385</b>	<b>-436 700</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-884 173</b>	<b>-882 427</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-884 173</b>	<b>-882 427</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	125 849 179	126 999 175
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>125 849 179</b>	<b>126 999 175</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>125 849 179</b>	<b>126 999 175</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 782	12 236
Övriga fordringar	12	0	1 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29 302	25 055
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>54 084</b>	<b>38 499</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		631 547	706 199
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>631 547</b>	<b>706 199</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>685 631</b>	<b>744 698</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>126 534 810</b>	<b>127 743 873</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		100 085 000	100 085 000
Fond för yttre underhåll		532 952	437 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 617 952</b>	<b>100 522 100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 316 445	-3 338 166
Årets resultat		-884 173	-882 427
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 200 619</b>	<b>-4 220 593</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>95 417 333</b>	<b>96 301 507</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	14 109 100	22 776 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 109 100</b>	<b>22 776 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		16 575 200	8 233 400
Leverantörsskulder		70 566	97 442
Övriga kortfristiga skulder		469	469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	362 142	334 955
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 008 377</b>	<b>8 666 266</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>126 534 810</b>	<b>127 743 873</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-239 788	-445 727
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 149 996	1 149 996
	<b>910 208</b>	<b>704 269</b>
Erhållen ränta	1 091	0
Erlagd ränta	-623 066	-435 261
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>288 233</b>	<b>269 008</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 585	24
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 100	53 656
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>250 548</b>	<b>322 688</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-325 200	-325 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-325 200</b>	<b>-325 200</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-74 652</b>	<b>-2 512</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>706 199</b>	<b>708 710</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>631 547</b>	<b>706 199</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kapernaum har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	20-100 år
Om- och tillbyggnader	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 904 280	1 744 996
Hysesintäkter, p-platser	176 527	175 680
Övriga intäkter	56 700	80 700
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 614	13 044
Andrahandsuthyrning	6 475	12 120
<b>Summa</b>	<b>2 151 596</b>	<b>2 026 540</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-3	-4
Erhållna bidrag	0	23 237
Elstöd	118 003	0
Övriga rörelseintäkter	4 956	0
<b>Summa</b>	<b>122 956</b>	<b>23 234</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	72 840	72 602
Städning	102 534	99 560
Besiktning och service	25 255	21 929
Yttre skötsel	65 739	40 875
Löpande reparationer och underhåll	194 163	47 669
<b>Summa</b>	<b>460 531</b>	<b>282 635</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	0	37 698
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>37 698</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	423 229	607 139
Vatten	166 453	143 059
Sophämtning	92 158	87 423
<b>Summa</b>	<b>681 841</b>	<b>837 621</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	37 783	35 178
Kabel-TV	7 696	7 696
<b>Summa</b>	<b>45 479</b>	<b>42 874</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	28 000	0
Lagstadgade arb giv avg	8 798	0
<b>Summa</b>	<b>36 798</b>	<b>0</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	4 797	33 285
Övriga förvaltningskostnader	39 872	20 718
Revisionsarvoden	27 500	19 000
Ekonomisk förvaltning	59 912	58 629
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	7 614	13 044
<b>Summa</b>	<b>139 695</b>	<b>144 676</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	644 723	436 560
Övriga räntekostnader	753	140
<b>Summa</b>	<b>645 476</b>	<b>436 700</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	132 270 000	132 270 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>132 270 000</b>	<b>132 270 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 270 825	-4 120 829
Årets avskrivning	-1 149 996	-1 149 996
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 420 821</b>	<b>-5 270 825</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>125 849 179</b>	<b>126 999 175</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 270 000</i>	<i>17 270 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	7 200 000	7 200 000
<b>Summa</b>	<b>56 200 000</b>	<b>56 200 000</b>

**NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga fordringar	0	1 208
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 208</b>

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 041	908
Försäkringspremier	9 641	8 848
Kabel-TV	642	642
Förvaltning	14 978	14 657
<b>Summa</b>	<b>29 302</b>	<b>25 055</b>

**NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2026-06-01	3,27 %	6 309 300	6 634 500
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,95 %	8 125 000	8 125 000
Stadshypotek AB	2024-06-01	0,90 %	8 125 000	8 125 000
Stadshypotek AB	2025-06-01	1,26 %	8 125 000	8 125 000
<b>Summa</b>			<b>30 684 300</b>	<b>31 009 500</b>
Varav kortfristig del			16 575 200	8 233 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 058 300 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 810	1 500
EI	59 688	131 827
Utgiftsräntor	47 023	24 613
Uppl kostn löner	28 000	0
Uppl lagstadgade soc avg	8 798	0
Förutbetalda avgifter/hyror	199 823	177 015
<b>Summa</b>	<b>362 142</b>	<b>334 955</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 500 000	32 500 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

15% avgiftshöjning från 2024-01-01.

Ersättning för vattenskada på 121.272 från Åke Sundvall AB utbetald 2024-03-15. Kostnaden är tagen i 2023 resultaträkning, se not 4, Fastighetsskötsel och Löpande reparationer och underhåll.





## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Pierre Olof Ljungqvist  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Bosco Kidega Odur  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Eric Peter Zetterkvist  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Gustav Olof Johansson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jenny Bergenheim  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ernst & Young AB Gustav Tönnies  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557518286390

## Dokument

**Brf Kapernaum ÅR 2023**  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2024-05-24 12:52:16 CEST (+0200) av Carolin Danielsson (CD)  
Färdigställt 2024-05-27 11:03:41 CEST (+0200)

## Initierare

**Carolin Danielsson (CD)**  
Simpleko  
carolin.danielsson@simpleko.se

## Signerare

**Pierre Olof Ljungqvist (POL)**  
pierre.ljungquist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PIERRE OLOF LJUNGQVIST"  
Signerade 2024-05-24 13:59:58 CEST (+0200)

**Bosco Kidega Odur (BKO)**  
kitgumsafari@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BOSCO KIDEGA ODUR"  
Signerade 2024-05-24 13:01:07 CEST (+0200)

**Eric Peter Zetterkvist (EPZ)**  
peterzetterkvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eric Peter Zetterkvist"  
Signerade 2024-05-24 16:24:54 CEST (+0200)

**Gustav Olof Johansson (GOJ)**  
gurrasoft36@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Gustav Olof Johansson"  
Signerade 2024-05-24 14:13:14 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557518286390

Jenny Bergenheim (JB)  
*jenny.bergenheim@hotmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JENNY BERGENHEIM"  
Signerade 2024-05-24 14:23:59 CEST (+0200)*

Gustav Tönnies (GT)  
*gustav.Tonnies@se.ey.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Gustav Tönnies"  
Signerade 2024-05-27 11:03:41 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kapernaum, org.nr 769632-1442

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kapernaum för år 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning Bostadsrättsföreningen Kapernaum för år 2023-01-01 –2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår 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.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gustav Tönnies  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Gustav Tönnies

### Auktoriserad revisor

Serienummer: c89877785c1a51[...]9469f3699ba15

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-27 09:04:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>