

Årsredovisning

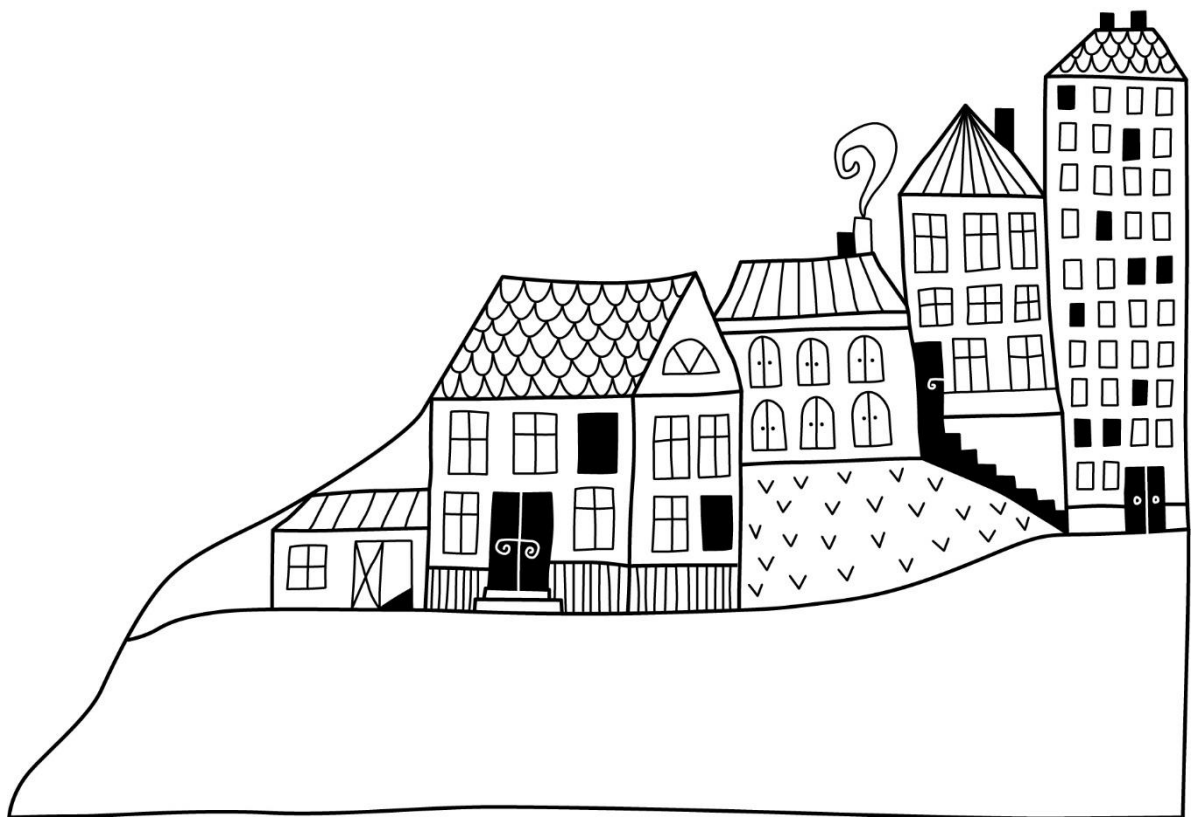
2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kaptenen
Org nr: 716447–8492



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kaptenen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 8 415 752 kr.

Föreningen har sitt säte i Alingsås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade drift och räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 45% till 40%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 180% till 168%.

I resultatet ingår avskrivningar med 759 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 214 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kaptenen 1 i Alingsås Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 66 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1994. Fastigheternas adress är Gråbovägen 37-45 i Alingsås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i
Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kokvrå	2 rok	3 rok	4 rok
1	22	14	2

Övriga lägenheter (med kommunal anvisningsrätt)

1 rum och kokvrå	2 rok
24	3

Total tomtarea	10 769 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 568 m ²
Bostäder hyresrätt	516 m ²
Total bostadsarea	4 084 m ²

Årets taxeringsvärde	57 887 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 887 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,72 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk- och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Alingsås Energi	El
Sappa	Kabel-tv

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 363 tkr och planerat underhåll för 237 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 20 099 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 669 tkr med hänsyn till redan fonderade medel. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 525 tkr.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2064
Fönsterbyte	2044
Balkongrenovering	2044

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll dörrautomatik och installation ny kyl	147 703
Markytor- asfaltering	73 780
Övrigt- underhåll administration	15 824

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Ola Olsson	Ordförande	2025
Harald Fält	Vice ordförande	2024
Curt Claesson	Ledamot	2025
Margareta Widerholm	Ledamot	2024
Magnus Lövgren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnel Gillgren	Suppleant	2024
Linn Andersson	Suppleant	2024
Maha Hassona	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Anita Wallting	Förtroendevald revisor	
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Susanne Lundstedt		
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Anita Kihlberg		
Jan Carlmark		

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 3% från och med 2024-01-01 samt övriga lokaler 4% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 682 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

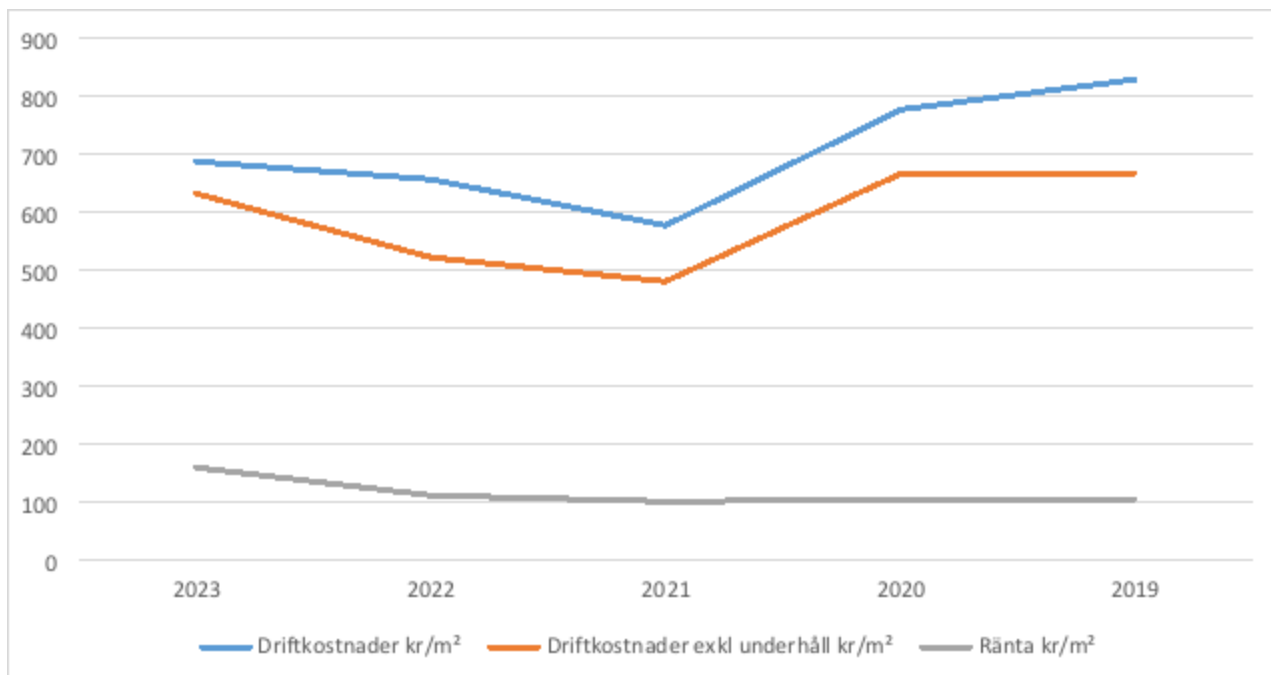
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 341	4 140	4 113	4 147	4 129
Resultat efter finansiella poster*	-550	-359	1 073	-309	-262
Soliditet %*	33	36	31	32	34
Likviditet %	40	31	137	148	183
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	61	62	62	62	62
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	748	722	718	718	718
Energikostnad kr/kvm	309	247	216	207	187
Sparande kr/kvm	118	233	278	221	274
Ränta kr/kvm	158	110	100	101	102
Skuldsättning kr/kvm	8 241	7 735	7 906	8 076	8 247
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 659	8 854	9 050	9 246	9 442
Räntekänslighet %	11,5	12,3	12,6	12,9	13,2

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet %:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt. Rekommenderat värde: 30 – 40%.

Likviditet inklusive kortfristiga skulder: Beräknas på totala omsättningstillgångar delat med totala kortfristiga skulder. Likviditeten minskar när den kortfristiga skulder ökar.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Driftkostnad kr/kvm:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt. Riktvärde: se ovan.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

Upplysning vid förlust

Föreningen har betydlig högre driftkostnader och räntekostnader i år jämför med föregående år. Detta leder till negativt resultat för 2023.

Föreningen visar god förmåga att kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Årsavgifter har höjts med 3% och hyra bostad med 4% från och med 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Konsolideringsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 287 031	3 395 058	1 250 000	4 356 430	8 457 008	-359 069
Disposition enl. årsstämmobeslut					-359 069	359 069
Reservering underhållsfond				525 000	-525 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-237 307	237 307	
Överföring från Kommun avräkning 2022 och 2023					253 334	
Rättning UH för 2022 i 2023				312 034		
Årets resultat						-550 059
Vid årets slut	1 287 031	3 395 058	1 250 000	4 956 157	8 063 580	-550 059

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 971 273
Årets resultat	-550 059
Årets fondreservering enligt stadgarna	-525 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	237 307
Summa	7 133 521

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 133 521**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 4 341 079	4 140 165
Övriga rörelseintäkter	11 744	11 994
Summa rörelseintäkter	4 352 823	4 152 158
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 3 -2 805 391	-2 676 811
Övriga externa kostnader	Not 4 -795 483	-866 167
Personalkostnader	Not 5 -35 522	-38 741
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6 -758 555	-758 847
Övriga rörelsekostnader	80 300	0
Summa rörelsekostnader	-4 314 651	-4 340 566
Rörelseresultat	38 171	-188 408
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7 51 680	248 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 034	31 973
Räntekostnader och liknande resultatposter	-644 944	-450 698
Summa finansiella poster	-588 230	-170 661
Resultat efter finansiella poster	-550 059	-359 069
Årets resultat	-550 059	-359 069

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	44 217 914	44 972 360
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	47 930	52 038
Summa materiella anläggningstillgångar		44 265 843	45 024 399
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	Not 10	2 584 000	2 584 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 584 000	2 584 000
Summa anläggningstillgångar		46 849 843	47 608 399
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 748	11 812
Övriga fordringar	Not 11	46 446	45 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	254 773	61 436
Summa kortfristiga fordringar		307 967	119 104
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 427 362	5 705 861
Summa kassa och bank		5 427 362	5 705 861
Summa omsättningstillgångar		5 735 329	5 824 965
Summa tillgångar		52 585 172	53 433 364

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 682 089	4 682 089	
Fond för yttre underhåll	4 956 157	4 356 429	
Konsolideringsfond	1 250 000	1 250 000	
Avgiftsförluster	583 000	583 000	
Summa bundet eget kapital	11 471 246	10 871 518	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	8 063 580	8 457 008	
Årets resultat	-550 059	-359 069	
Summa fritt eget kapital	7 513 521	8 097 939	
Summa eget kapital	18 984 768	18 969 457	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 420 907	21 568 194
Summa långfristiga skulder		19 420 907	21 568 194
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 468 843	10 021 556
Leverantörsskulder		270 919	70 257
Skatteskulder		10 355	91 359
Övriga skulder	Not 15	1 628 096	1 870 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	801 286	841 934
Summa kortfristiga skulder		14 179 498	12 895 712
Summa eget kapital och skulder		52 585 172	53 433 364

Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	Not 17	-550 059	-359 069
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
Avskrivningar		758 555	758 847
Avsättning inre fond (manuell bokning)		237 625	0
Avsättning inre fond (manuell bokning)		119 702	0
Avsättning inre fond (manuell bokning)		-56 020	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		509 803	399 778
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)		0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		-188 861	127 969
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)		100 559	466 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten		421 501	994 243
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader & mark		0	29 187
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		0	29 187
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skuld		-700 000	-700 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott		0	1 252 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-700 000	552 090
Årets kassaflöde		-278 499	1 572 520
Likvidamedel vid årets början		5 705 861	4 130 341
Likvidamedel vid årets slut		5 427 362	5 705 861

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	10-25
Installationer, laddstolpe	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 432 202	2 341 962
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-32 190	-32 189
Hyror, bostäder	1 708 555	1 617 417
Hyror, lokaler	161 392	154 324
Hyror, p-platser	28 555	27 500
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-61 341	-67 881
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 200	-7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 000	-7 100
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-119 702	-119 702
Bränsleavgifter, bostäder	236 808	233 034
Summa nettoomsättning	4 341 079	4 140 165

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-237 307	-552 656
Reparationer	-362 620	-386 683
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-115 744	-111 124
Arrendeavgifter	0	-8 000
Försäkringspremier	-34 731	-31 854
Kabel- och digital-TV	-90 558	-83 705
Återbäring från Riksbyggen	8 300	11 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-38 794	-50 735
Serviceavtal	-96 909	-93 125
Obligatoriska besiktningar	-28 134	-8 303
Bevakningskostnader	-15 722	-20 539
Snö- och halkbekämpning	-177 359	0
Drift och förbrukning, övrigt	-1 663	0
Förbrukningsinventarier	-12 305	-9 703
Vatten	-226 409	-167 782
Fastighetsel	-241 618	-302 763
Uppvärmning	-693 565	-537 603
Sophantering och återvinning	-259 145	-251 096
Förvaltningsarvode drift	-181 109	-72 239
Summa driftskostnader	-2 805 391	-2 676 811

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-698 750	-779 532
Annonsering och reklam	0	-2 090
IT-kostnader	-8 973	-15 222
Arvode, yrkesrevisorer	-22 250	-17 000
Övriga förvaltningskostnader	-13 947	-26 611
Kreditupplysningar	-14	-318
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 288	-2 650
Representation	-4 320	0
Kontorsmateriel	-4 438	0
Telefon och porto	-11 358	-7 953
Tidskrifter och facklitteratur	-7 350	-9 930
Medlems- och föreningsavgifter	-3 960	-2 280
Bankkostnader	-3 646	-2 580
Övriga externa kostnader	-68	0
Summa övriga externa kostnader	-790 361	-866 167

Not 5 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-12 500	-12 500
Sammanträdesarvoden	-16 200	-19 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 500
Sociala kostnader	-2 322	-1 941
Summa personalkostnader	-35 522	-38 741

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-562 980	-562 980
Avskrivning Anslutningsavgifter	-34 013	-34 013
Avskrivningar tillkommande utgifter	-157 454	-157 746
Avskrivning Installationer	-4 109	-4 109
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-758 555	-758 847

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening	51 680	248 064
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	51 680	248 064

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	49 120 005	49 120 005
Mark	2 000 000	2 000 000
Anslutningsavgifter	510 190	510 190
Tillkommande utgifter	3 209 503	3 238 691
	54 839 698	54 868 886
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgift	0	-29 188
Tillkommande utgifter	0	-29 188
	0	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 839 698	54 839 698

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-8 575 895	-8 012 915
Anslutningsavgifter	-102 038	-68 025
Tillkommande utgifter	-1 189 405	-1 031 659
	-9 867 338	-9 112 599

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-562 980	-562 980
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-34 013	-34 013
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-157 746	-157 746
	-754 739	-754 739

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Akkumulerade upp- och nedskrivningar

	-10 622 077	-9 867 338
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 217 914	44 972 360
Varav		
Byggnader	39 981 130	40 544 110
Mark	2 000 000	2 000 000
Anslutningsavgifter	374 139	408 152
Tillkommande utgifter	1 862 644	2 020 098

Taxeringsvärden

Bostäder	56 800 000	56 800 000
Lokaler	1 087 000	1 087 000
Totalt taxeringsvärde	57 887 000	57 887 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 839 000</i>	<i>42 839 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 048 000</i>	<i>15 048 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	61 625	61 625
Inventarier och verktyg	61 625	61 625
	61 625	61 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 625	61 625

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-9 587	-5 478
	-9 587	-5 478

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-4 108	-4 108
	-4 108	-4 108

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-13 695	-9 587
	-13 695	-9 587

Restvärde enligt plan vid årets slut

47 930 **52 038**

Varav

Inventarier, verktyg och installationer	47 930	52 038
---	--------	--------

Not 10 Långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2 584 000	2 584 000
Summa långfristiga fordringar	2 584 000	2 584 000

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	46 446	45 856
Summa övriga fordringar	46 446	45 856

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 809	34 731
Förutbetalda driftkostnader	5 717	5 220
Förutbetalt förvaltningsarvode	181 835	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 882	21 485
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 498	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 032	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	254 773	61 436

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	1 389	-571
Bankmedel	469	461
Transaktionskonto	5 425 504	5 705 971
Summa kassa och bank	5 427 362	5 705 861

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	30 889 750	31 589 750
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 768 843	-9 671 556
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-350 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 420 907	21 568 194

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,20%	2023-05-17	9 671 556,00	-9 496 556,00	175 000,00	0,00
NORDEA	1,20%	2024-05-22	10 868 843,00	0,00	100 000,00	10 768 843,00
NORDEA	2,30%	2025-03-19	11 049 351,00	0,00	250 000,00	10 799 351,00
NORDEA	3,98%	2027-05-19	0,00	9 496 556,00	175 000,00	9 321 556,00
Summa			31 589 750,00	0,00	700 000,00	30 889 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 10 768 843 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 615 685	1 863 817
Skuld för moms	129	0
Skuld sociala avgifter och skatter	12 282	11 424
Avräkning hyror och avgifter	0	75
Clearing	0	412
Summa övriga skulder	1 628 096	1 875 728

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	113 161	75 130
Upplupna driftskostnader	39 474	42 034
Upplupna elkostnader	30 348	63 418
Upplupna vattenavgifter	49 470	39 187
Upplupna värmekostnader	119 530	94 275
Upplupna kostnader för renhållning	8 633	10 057
Upplupna kostnader för administration	27 757	97 719
Upplupna revisionsarvoden	15 875	15 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 120
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	397 038	380 998
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	801 285	836 812

Not 17 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	56 713	280 036
Erlagd ränta	-531 783	-375 568

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	36 750 000	36 750 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lars Ola Olsson

Curt Claesson

Harald Fält

Margareta Widerholm

Magnus Lövgren

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Stina Eckerman
Auktoriserad revisor

Anita Wallting
Förtroendevald revisor

RB BRF Kaptenen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Kaptenen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långgivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Kaptenen, org. nr 716447-8492

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Kaptenen för år 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 uppger, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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, förfälskning, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Kaptenen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 försumelse som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningen inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2022 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 6 juni 2023.

Göteborg

Stina Eckerman
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Anita Wallting
Förtroendevald revisor

