

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAPTENEN NR 112

716419-1533

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAPTENEN NR 112 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade fastigheten den 24 januari 2001. Av fastighetens åtta lägenheter ombildades vid fastighetsförvärvet sju lägenheter till bostadsrätter och en lägenhet förblev hyresrätt. Under 2005 har hyresrätten upplåtits med bostadsrätt.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-09-12 hos Bolagsverket och den ekonomiska planen för föreningen godkändes av Länsstyrelsen den 24 november 2000.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens säte är i Stockholms län.

Underhållsplanen

Den senaste underhållsplanen upprättades mars 2021 och sträcker sig till 2025. Sedan underhållsplanen 2021-2025 upprättades har besiktning av fönster gjorts på plan 4. Beräknat underhåll av samtliga fönster på plan 4 beräknas genomföras 2024. Sedan underhållsplanen upprättades har inga nya punkter tillkommit. Hissbygget har under 2023 färdigställts till en kostnad av ca 4,5 miljoner. Under 2022 skedde även ett partiellt stambyte mellan våningsplan 2 och 3. Sammantaget innebär stambytet mellan våningsplan 2 och 3 att en större del av vatten och avloppsstammar i huset nu är utbytta.

Vi planerar att uppdatera underhållsplanen i en ny version under 2025.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2023-01-01 - 2023-12-31

Carl Amfelt	till 230620, ledamot, ordförande
Lennart Söderström	ledamot, från 230621 ordförande
Anders Wiborg	ledamot
Josephine Ulfsparre	ledamot
Alexander Rostami	suppleant

Styrelsen har under 2023 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit 3 protokollförda styrelsemöten. Årsstämma hölls den 7 juni 2023.

Revisor

Vid ordinarie föreningsstämman beslutades att upphandla ny revisor. På extra årsstämma 2023-10-07 valdes David Walman, Råvisor AB till föreningens revisor.

Föreningen äger fastigheten kyrkogården 1 i Stockholms kommun med adress Kaptensgatan 11, 114 57 Stockholm. Byggnaden som ursprungligen är uppförd 1882 genomgick en genomgripande renovering och tillbyggnad 1987. Byggnaden innehåller 8 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 892 kvm. Dessutom finns tre lokaler med en sammanlagd yta av 222 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet 2023 uppgick till 53 784 000 kr (föregående år 53 784 000 kr) varav 15 258 000 kr (15 258 000 kr) faller på byggnaden och 38 526 000 kr (38 526 000 kr) på marken. Av taxeringsvärdet utgör 47 800 000 kr (47 800 000 kr) bostäder och 5 984 000 kr (5 984 000 kr) lokaler.

Arvoden

Styrelsearvoden har inte utgått. Till extern revisor har utbetalats 16 375 kr (15 875 kr)

Upplåtelse och överlåtelse

Under verksamhetsåret har 2 lägenheter överlåtits.

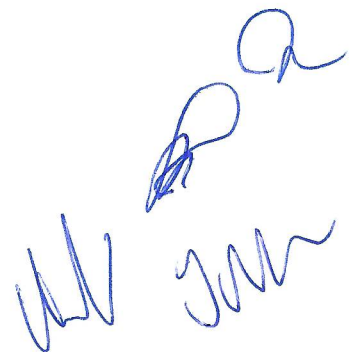
Underhåll och reparationer

Under räkenskapsåret har kostnaderna för reparationer och löpande underhåll uppgått till 116 364 kr (233 557 kr)

Behovet av kommande underhållsåtgärder vad gäller föreningens fastighet finns redovisat i en underhållsplan som fortlöpande uppdateras.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Mikael Ljunggren, Prolecta Redovisning AB. Till reparationsfonden har under verksamhetsåret, enligt stadgarna, avsatts 50 000 kr. Avsättningen har skett genom att kontot för fritt eget kapital under eget kapital i balansräkningen debiterats med avsättningsbeloppet.



FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 007	995	979	948
Resultat efter finansiella poster	-206	-51	173	112
Soliditet %	77	74	80,2	80,2
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	500	500	500	500
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 830	4 855	4 855	4 855
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	256	281	281	254
Sparande (kr) per kvadratmeter	352	530	564	523
Räntekänslighet %	0,12	0,09	0,1	0,1

Underskottet innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Underskottet 206 tkr är efter avskrivningar, före avskrivningar är det ett överskott om 197 tkr. Då avskrivningarna inte påverkar kassaflödet finns det möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen.

Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

Årsavgift

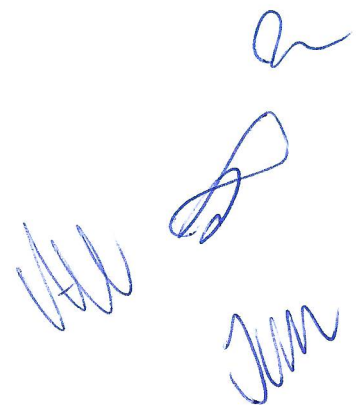
Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Lån/kvm bostadsrättsyta

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostadsrätter och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor del av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Energikostnad

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bostadsrättsyta och lokalare för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 178 595	128 541	636 175	-50 999
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-50 999	50 999
Fond för yttre underhåll		50 000		
Återf fr. fond för yttre underhåll		-178 541	128 540	
Årets resultat				-205 856
Belopp vid årets utgång	17 178 595		713 716	-205 856

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	713 716
Årets resultat	-205 856
<i>Summa</i>	<i>507 860</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna	50 000
Balanseras i ny räkning	457 860
<i>Summa</i>	<i>507 860</i>




Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

an
JVM
WV

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2		
Nettoomsättning		1 006 619	994 884
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 006 619	994 884
Rörelsekostnader	3, 4		
Övriga externa kostnader		-609 715	-698 866
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-403 171	-290 457
Summa rörelsekostnader		-1 012 886	-989 323
Rörelseresultat		-6 267	5 561
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 525	11 456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 114	-68 016
Summa finansiella poster		-199 589	-56 560
Resultat efter finansiella poster		-205 856	-50 999
Resultat före skatt		-205 856	-50 999
Årets resultat		-205 856	-50 999

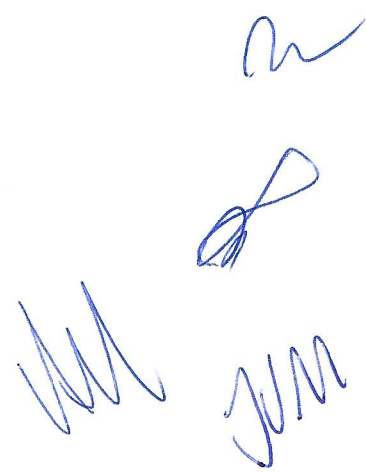
BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	22 546 021	21 775 304
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		22 546 021	21 775 304
Summa anläggningstillgångar		22 546 021	21 775 304
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		48 044	–
Övriga fordringar		74	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 402	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		53 520	12
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		511 043	2 358 498
<i>Summa kassa och bank</i>		511 043	2 358 498
Summa omsättningstillgångar		564 563	2 358 510
SUMMA TILLGÅNGAR		23 110 584	24 133 814



	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	17 178 595	17 178 595
Fond för yttre underhåll	–	128 541
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>17 178 595</i>	<i>17 307 136</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	713 716	636 175
Årets resultat	-205 856	-50 999
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>507 860</i>	<i>585 176</i>
Summa eget kapital	17 686 455	17 892 312
Kortfristiga skulder 7		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 200 000	4 200 000
Leverantörsskulder	34 406	1 798 680
Skatteskulder	3 032	2 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 691	240 350
Summa kortfristiga skulder	5 424 129	6 241 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 110 584	24 133 814



KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-6 267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	403 171
Erhållen ränta	21 524
Erlagd ränta	-221 114
Betald inkomstskatt	-72 552
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>124 762</i>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-53 508
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-1 817 374

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 746 120

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 173 888
---	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 173 888

Finansieringsverksamheten

Övriga kort- eller långfristiga lån	1 000 000
-------------------------------------	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 000 000

Årets kassaflöde

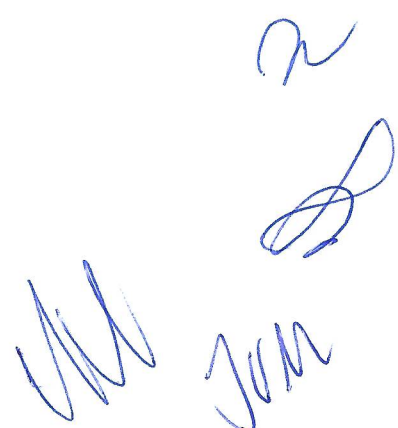
-1 920 008

Likvida medel vid årets början

2 358 497

Likvida medel vid årets slut

438 489



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

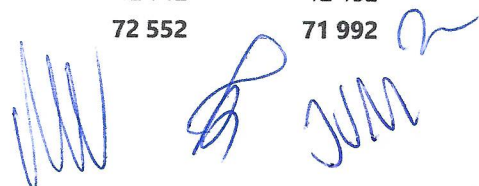
Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
<i>Byggnader och mark</i>	
Byggnader	50
Mark	0
Hiss	40
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

Not 2 Rörelsens intäkter	2023	2022
Årsavgifter	444 489	446 996
Hysesintäkter	562 060	547 888
Summa	1 006 549	994 884

Not 3 Fastighetskostnader	2023	2022
Reparation & underhåll	116 364	233 557
EL	28 399	35 245
Värme	190 331	172 094
Vatten	23 835	43 125
Sophämtning & städning	62 880	30 855
Fastighetsförsäkring	27 012	30 104
Kabel-TV, bredband	15 373	10 785
Telefon	–	3 477
Revisionskostnad	16 375	15 875
Ekonomisk förvaltning	36 250	36 250
Avgifter till SBC, Fast.ägarna m.fl.	6 110	14 057
Övriga driftskostnader	14 234	1 450
Summa	537 163	626 874

Not 4 Övriga skatter	2023	2022
Fastighetsskatt, lokaler	59 840	59 840
Fastighetsavgift	12 712	12 152
Summa	72 552	71 992



Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	26 336 618	23 001 930
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 173 888	3 334 688
	Utgående anskaffningsvärden	27 510 506	26 336 618
	Ingående avskrivningar	-4 561 314	-4 270 858
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-403 171	-290 456
	Utgående avskrivningar	-4 964 485	-4 561 314
	Redovisat värde	22 546 021	21 775 304
Not 6	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Företagsinteckningar	8 300 000	8 300 000
	Summa ställda säkerheter	8 300 000	8 300 000

W
D
Jun

Not 7	Kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Leverantörsskulder	34 406	1 798 680
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	3 032	2 472
	Upplupna räntekostnader	26 525	11 810
	Upplupna kostnader	81 167	83 084
	Förskottsbetalda hyror	78 998	85 648
	Övriga skulder till kreditinstitut	5 200 000	4 200 000
	Summa	5 424 128	6 181 694

Swedbank ränta 4,697% omsättningsdag 2024-02-28 4 200 000

Swedbank ränta 4,759% omsättningsdag 2024-04-28 1 000 000

UNDERSKRIFTER



Lennart Söderström
Ordförande

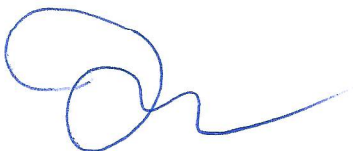


Anders Lennart Wiborg



Josephine Ulfsparré Mohaupt

Min revisionsberättelse har lämnats



David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaptenen nr 112
716419-1533**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaptenen nr 112 för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kaptenen nr 112 för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2024-04-06



Rävisor AB
David Walman
Revisor