

# ÅRSREDOVISNING

för

**Bostadsrättsföreningen Kaptenen**

Org.nr. 769615-1724

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

## **Bostadsrättsföreningen Kaptenen**

Org.nr. 769615-1724

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### **Verksamheten**

##### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet Hägern 8 i Kungsbacka förvärvades år 2008.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-10 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2007-02-19 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är en äkta bostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten byggdes 2007-2008 och består av 1 nybyggt flerbostadshus med 3 våningar samt 1 totalrenoverad befintlig byggnad fr 1937 med gemensamhetsutrymme i källare och inredd vind för lägenhet B2. Föreningen upplåter 11 st lägenheter med bostadsrätt, varav 1 st om 2 rum och kök, 9 st om 3 rum och kök och 1 st om 5 rum och kök. I källarplan i hus B/C finns lägenhetsförråd, cykelförråd och teknikrum. Föreningen har gemensamma gräsytor, planteringar och stenlagda ytor med 11 st. parkeringsplatser.

För värmeleverans är byggnaden ansluten till kommunens fjärrvärmenät, leverantör är Statkraft.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa och en byggförsäkring finns hos HDI Gerling och gäller t.o.m 2018.

Föreningens säte är Kungsbacka Kommun.

##### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen haft en gemensamhetsdag under hösten (Sept).

Föreningen har bytt entrédörrar på hus B/C, och målat om entrédörr och dörren till elskåp på hus A.

Föreningen har fått till sig att mäta om radonvärden i hus A pga att tidigare mätningar inte godkännts av miljö och hälsa.

Föreningen har spolat avloppsstammarna.

Föreningen har fått avslag byggförsäkringen angående spricka i fasaden på hus B och C, då det var byggt under den tidens regler för byggkraven.

Styrelsen har stoppat amorteringen på alla våra lån, då vi har större utgifter än inkomster, och för att kunna behålla avgifterna på samma nivå som tidigare.

Föreningen har städat vårt förråd i källare och gått igenom våra dokument i källaren.

Styrelsen har flyttat ett av tre lån till SEB Bank det stora, resterande lån kommer att flyttas till SEB efterhand som dessa löper ut hos Handelsbanken då vi fått bättre ränta där.

## Bostadsrättsföreningen Kaptenen

Org.nr. 769615-1724

### Medlemsinformation

Föreningens styrelse har haft sex möten under året.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång 13.

Antal tillkommande medlemmar under året 2.

Antal avgående medlemmar under året 2.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 13.

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 11 st. Föreningen äger inga lokaler. Två av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar där överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgifter av den pantsätter bostadsrätten.

Under året har styrelsen inte beviljat några andrahandsuthyrningar. För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande. Andrahandsuthyrning kan tillåtas med 6 månader i taget men i max 1 år.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	600 422	599 889	597 099	599 369
Resultat efter finansiella poster	-136 793	-167 412	-98 555	-199 210
Soliditet (%)	67	75	75	75
Årsavgift bostadsrättsyta	690	690	690	690
Vatten	47	43	45	31
El	36	33	30	27
Fjärrvärme	88	76	98	81
Lån	13 677	9 118	9 258	9 397

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	24 950 000	352 746	-1 107 695
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		41 538	-41 538
Årets resultat			-136 793
Belopp vid årets utgång	24 950 000	394 284	-1 286 026

## Bostadsrättsföreningen Kaptenen

Org.nr. 769615-1724

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 149 233
Årets resultat	<u>-136 793</u>
	-1 286 026

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	55 161
Balanseras i ny räkning	<u>-1 341 187</u>
	-1 286 026

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Bostadsrättsföreningen Kaptenen

Org.nr. 769615-1724

## RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	600 422	599 889
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>600 422</u>	<u>599 889</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-288 786	-236 599
Underhållskostnader		-33 746	-114 210
Övriga externa kostnader		-46 297	-37 033
Personalkostnader	4	0	-2 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-293 872	-293 370
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-662 701</u>	<u>-684 028</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-62 279	-84 139
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 514	-83 273
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-74 514</u>	<u>-83 273</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-136 793	-167 412
<b>Resultat före skatt</b>		-136 793	-167 412
<b>Årets resultat</b>		<u>-136 793</u>	<u>-167 412</u>

**Bostadsrättsföreningen Kaptenen**

Org.nr. 769615-1724

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	31 357 794	31 631 587
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		31 357 794	31 631 587
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		31 357 794	31 631 587
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	6	504 113	539 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 045	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		509 158	539 389
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 106 702	56 702
<b>Summa kassa och bank</b>		4 106 702	56 702
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 615 860	596 091
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 973 654</b>	<b>32 227 678</b>

**Bostadsrättsföreningen Kaptenen**

Org.nr. 769615-1724

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		24 950 000	24 950 000
Fond för yttre underhåll		394 284	352 746
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>25 344 284</u>	<u>25 302 746</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 149 234	-940 283
Årets resultat		-136 793	-167 412
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-1 286 027</u>	<u>-1 107 695</u>
<b>Summa eget kapital</b>		24 058 257	24 195 051
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7,8	<u>11 670 000</u>	<u>7 740 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		11 670 000	7 740 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7,8	120 000	120 000
Leverantörsskulder		46 852	35 603
Skatteskulder		27 570	26 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 975	110 306
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>245 397</u>	<u>292 627</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 973 654</b>	<b>32 227 678</b>

# Bostadsrättsföreningen Kaptenen

Org.nr. 769615-1724

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	77
Markanläggning	33

Byggnaden och markanläggning skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter bostäder	594 900	594 900
Övriga intäkter	5 522	4 989
	<hr/> 600 422	<hr/> 599 889

Not 3 Driftskostnader	2018	2017
Fjärrvärme	75 929	65 640
El	31 374	28 784
VA	40 482	36 650
Sophämtning	30 981	31 364
Trädgårdsskötsel	38 476	19 933
Snöröjning, sandning	9 558	0
Fastighetsförsäkring	9 864	9 624
Bredband, TV, Telefoni	10 032	10 032
Fastighetsskatt	13 824	13 600
Övriga kostnader	28 266	20 972
	<hr/> 288 786	<hr/> 236 599



# Bostadsrättsföreningen Kaptenen

Org.nr. 769615-1724

## NOTER

### Not 4 Personal

	2018	2017
Föreningen har liksom föregående år inte haft några anställda		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	0	2 501
Sociala kostnader	0	315
Summa	<u>0</u>	<u>2 816</u>

### Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 419 014	33 419 014
Inköp	20 079	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>33 439 093</u>	<u>33 419 014</u>
Ingående avskrivningar	-1 787 427	-1 494 057
Årets avskrivningar	-293 872	-293 370
Utgående avskrivningar	<u>-2 081 299</u>	<u>-1 787 427</u>
Redovisat värde	31 357 794	31 631 587
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	4 921 000	3 446 000
Byggnader	<u>13 466 000</u>	<u>10 400 000</u>
	18 387 000	13 846 000
Av bokfört värde utgör mark 10 981 509 kr (10 981 509 kr)		

### Not 6 Övriga fordringar

	2018	2017
Klientmedel	504 063	539 341
Övriga fordringar	<u>50</u>	<u>48</u>
	504 113	539 389

# Bostadsrättsföreningen Kaptenen

Org.nr. 769615-1724

## NOTER

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,95%	2019-03-01	4 050 000	0
Stadshypotek	1,07%	2019-12-01	2 025 000	0
Stadshypotek	1,45%	2020-12-01	1 665 000	0
SEB	0,64%	2020-12-28	4 050 000	0
			<hr/> 11 790 000	<hr/> 0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				11 790 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				11 790 000

### Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	8 400 000	8 400 000
Summa ställda säkerheter	<hr/> 8 400 000	<hr/> 8 400 000

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer under 2019 att starta renovering av fasaden på hus B/C. Styrelsen kommer att se över underhållsplanen för vår fastighet så den ligger i fas med när underhålls krävs.

# Bostadsrättsföreningen Kaptenen

Org.nr. 769615-1724

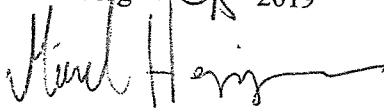
## NOTER

### Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

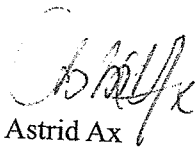
Nyckeltal  
Nyckeltalen är beräknade på bostadsrättsyta 862 kvm

Göteborg 20/5 2019



Mikael Henningsson

Styrelseledamot



Astrid Ax

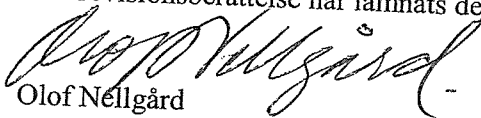
Styrelseledamot

Malin Edvardsson

Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2019



Olof Nellgård

Extern Revisor

# Revisionsberättelse.

## Till Föreningsstämman för Brf Kaptenen i Kungsbacka.

Org.nr. 769615-1724

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kaptenen i Kungsbacka för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

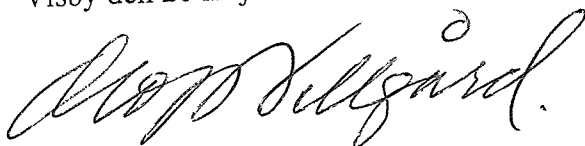
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när det upprättat årsredovisningen, samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och  
BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)*

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättsföreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Visby den 20 maj 2019



Olof Nellgård  
Av Brf Kaptenen i Kungsbacka vald revisor