

Brf Kaptenen
Org nr 716454-6843

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-10-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Kicki Nykvist	Ordförande	2026
Sara Betschammar	Ledamot	2026
Ole Svensson	Ledamot	2025
Viktor Ternstedt	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-30.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Danijela Nikic och till revisorssuppleant valdes Vicky Cheng.

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

Föreningsstämman reserverade 25 % av ett prisbasbelopp (14 325 kr) i arvode till styrelsen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie föreningsstämma valdes Frida Gunnarsson och Andreas Bergqvist.

Föreningen äger fastigheten Kaptenen 1 i Västerås, Västerås kommun. Fastigheten är bebyggd med tolv radhus fördelade på tre kroppar om 3, 4 respektive 5 lägenheter i vardera. Adressen är Klockartorpsgatan 18 A-M (inte I). Radhusen är i två våningar med tillhörande förråd och tomt. Total boyta 1 512 kvm. Nybyggnadsår och värdeår 2010. Föreningen har två garagelängor om 8 + 4 platser samt 8 P-platser. Samtliga byggnader är så kallade lågenergihus, vilket innebär att byggnadernas specifika energianvändning inte ska överstiga 75 kWh/kvm/år. Alla 12 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med Västerås Service & Anläggning avseende fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I augusti genomfördes rengöring av köksfläktarna i alla lägenheter.
- Ett nytt elavtal med rörligt elpris har tecknats med Mälarenergi fr.o.m. 2025-03-01
- Målning har genomförts av garagen på söder- och västersidor.
- Under året har föreningen tecknat kollektivt bredbandsavtal om två år. Sedan 2025-02-01 debiteras medlemmarna 119 kr/mån för detta.
- Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften till 5 400 kr/mån (tidigare 5 200 kr) fr.o.m. 2025-07-01.

Under 2026 planeras

- Ventilationsrensning med ev. justeringar att genomföras i alla lägenheter.
- Slutförande av garagemålning.

Flerårsöversikt

		<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Nettoomsättning	kr	760 584	694 958	676 800	662 400
Resultat efter finansiella poster	kr	-150 310	-193 495	-65 809	-156 775
Soliditet	%	73	73	72	72
Likviditet	%	256	217	161	135
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	495	457	448	438
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	495	457		
Skuldsättning per kvm	kr	5 622	5 688	5 820	5 952
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 622	5 688	5 820	5 952
Energikostnad per kvm	kr	13	14	15	15
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,4	12,4	13,0	13,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,4	12,4		
Sparande per kvm	kr	129	101	193	198
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	98,45	99,46		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Föreningen har i dagsläget ingen aktuell underhållsplan.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Inför 2025 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifter inför kommande räkenskapsår (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	23 580 000	411 523	-831 095	-193 495
Reservering till yttre fond		79 704	-79 704	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			-193 495	193 495
Årets resultat				<u>-150 310</u>
Belopp vid årets utgång	<u>23 580 000</u>	<u>491 227</u>	<u>-1 104 294</u>	<u>-150 310</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 104 294
Årets resultat	-150 310
	<u>-1 254 604</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	302 000
I ny räkning balanseras	-1 556 604
	<u>-1 254 604</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-150 310
Dispositioner	-302 000
	<u>-452 310</u>

Årets resultat efter dispositioner

-452 310

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

793 227

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	760 583	694 958
Summa rörelseintäkter		760 583	694 958
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-288 565	-259 296
Övriga externa kostnader	5	-41 528	-42 411
Arvoden och personalkostnader	6	-16 235	-14 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 876	-345 876
Summa rörelsekostnader		-692 204	-662 048
Rörelseresultat		68 379	32 910
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	27 733	33 095
Räntekostnader		-246 422	-259 500
Summa finansiella poster		-218 689	-226 405
Resultat efter finansiella poster		-150 310	-193 495
Årets resultat		-150 310	-193 495
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-150 310	-193 495
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-302 000	-79 704
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-452 310	-273 199

Brf Kaptenen 716454-6843			6(14)
Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	30 845 763	31 183 131
Inventarier, verktyg och installationer	9	42 537	51 045
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>30 888 300</u>	<u>31 234 176</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 200	1 200
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
Summa anläggningstillgångar		30 889 500	31 235 376
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	5 759	5 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 895	42 781
Klientmedel i SHB		245 344	130 717
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>285 998</u>	<u>178 775</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		251 505	251 505
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>251 505</u>	<u>251 505</u>
Summa omsättningstillgångar		537 503	430 280
Summa tillgångar		31 427 003	31 665 656

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		23 580 000	23 580 000
Fond för yttre underhåll		491 227	411 523
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>24 071 227</u>	<u>23 991 523</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 104 293	-831 095
Årets resultat		-150 310	-193 495
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 254 603</u>	<u>-1 024 590</u>
Summa eget kapital		22 816 624	22 966 933
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 000 000	2 800 000
Summa långfristiga skulder		<u>2 000 000</u>	<u>2 800 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	6 500 060	5 800 060
Leverantörsskulder		5 041	4 862
Skatteskulder		13 517	6 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		91 761	86 872
Summa kortfristiga skulder		<u>6 610 379</u>	<u>5 898 723</u>
Summa eget kapital och skulder		31 427 003	31 665 656

Kassaflödesanalys

2024-07-01 **2023-07-01**
-2025-06-30 **-2024-06-30**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	68 380	32 910
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	345 876	345 876
Erhållen ränta	9 733	11 748
Utdelning	18 000	21 348
Erlagd ränta	-246 422	-259 500

195 567 **152 382**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	7 405	-11 889
Ökning/minskning leverantörsskulder	179	52
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	11 477	5 838

Kassaflöde från den löpande verksamheten

214 628 **146 383**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-100 000	-200 000
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 000 **-200 000**

Årets kassaflöde

114 628 **-53 617**

Likvida medel vid årets början

382 222 **435 840**

Likvida medel vid årets slut

496 850 **382 223**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år (tom år 2109)
Markarbete	15 år (tom år 2027)
Laddstolpar	10 år (tom år 2029)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-07-01 <u>-2025-06-30</u>	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	748 800	691 200
Bredbandsavgifter	7 140	0
Övriga intäkter	4 644	3 758
Brutto	<u>760 584</u>	<u>694 958</u>
Summa nettoomsättning	<u>760 584</u>	<u>694 958</u>

I årsavgiften ingår vatten och upplåtelse av p-plats/garageplats för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 <u>-2025-06-30</u>	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>
Fastighetsskötsel	39 698	38 167
Reparationer, löpande underhåll	29 447	18 121
Elavgifter	8 249	10 209
Vatten och avlopp	12 066	10 622
Renhållning	31 209	32 645
Försäkringar	39 571	35 232
Kabel-TV / Internet	7 140	0
Övriga fastighetskostnader	297	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	120 888	114 300
Summa driftskostnader	<u>288 565</u>	<u>259 296</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Föreningsmöten	1 247	1 135
Ekonomisk och administrativ förvaltning	32 798	31 610
Övriga förvaltningskostnader	6 984	9 166
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	41 529	42 411

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Arvode styrelse	14 325	13 125
Lönekostnader	448	0
Sociala kostnader	1 462	1 340
Summa arvoden, personalkostnader	16 235	14 465

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 316	1 094
Övriga ränteintäkter	7 417	10 654
Utdelning MBF	18 000	16 800
Återbäring LF	0	4 548
Summa finansiella intäkter	27 733	33 096

Upplýsingar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	32 228 011	32 228 011
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 228 011	32 228 011
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 804 880	-3 467 512
Årets avskrivningar	-337 368	-337 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 142 248	-3 804 880
Utgående planenligt värde	<u>28 085 763</u>	<u>28 423 131</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 760 000	2 760 000
Utgående planenligt värde	2 760 000	2 760 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>30 845 763</u>	<u>31 183 131</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 608 000	26 568 000
Taxeringsvärde mark	13 440 000	12 396 000
	45 048 000	38 964 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	45 048 000	38 964 000
	<u>45 048 000</u>	<u>38 964 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	85 078	85 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 078	85 078
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 032	-25 524
Årets avskrivningar	-8 508	-8 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 540	-34 032
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>42 538</u>	<u>51 046</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Skattekontot	5 759	5 277
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>5 759</u>	<u>5 277</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,68	2026-06-01	3 700 060
Stadshypotek	2,72	2027-06-01	2 000 000
Stadshypotek	4,12	2026-06-01	2 800 000
Summa skulder till kreditinstitut			8 500 060
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-100 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-6 400 060
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 000 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			8 000 060

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>

Brf Kaptenen
716454-6843

14(14)

Årsredovisningen färdigställdes 2025-08-19.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Kicki Nykvist
Ordförande

Sara Betshammar

Ole Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

Danijela Nikic
Revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

KICKI NYKVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-08-19 12:15:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kicki Nykvist

Kicki Nykvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.68.59.125

SARA BETSHAMMAR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-08-20 10:06:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SARA BETSHAMMAR

Sara Betshammar

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.203.42.73

OLE SVENSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-08-19 12:03:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: OLE SVENSSON

Ole Svensson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.78.26.116

DANIJELA NIKIC Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-08-20 10:09:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIJELA NIKIC

Danijela Nikic

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.68.59.125