



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kaprifolen i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 kommit 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

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-18 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brage 11	2005	Malmö
Brage 13	2005	Malmö
Brage 8	2005	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 85 bostadsrätter om totalt 6 797 kvm och 5 lokaler om 435 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 250 kvm.

Styrelsens sammansättning

Melina Gullstrand	Styrelseledamot
Aksa Bawar	Styrelseledamot
David Öhrbom	Styrelseledamot
Hugo Lundvall	Styrelseledamot
Johan Simon Scholz	Styrelseledamot
Karl Gullstrand	Styrelseledamot
Maria Vukicevic	Ordförande

Revisorer

Afrodita Cristea Revisor

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2014-2015** ● Total genomgång av ventilationssystemet med utbyte av don och spiskåpor där det fanns behov
- 2016-2017** ● Renovering av fasad mot gatan – Värnhemsgatan, Nobelvägen och Sallerupsvägen 18
- 2017** ● Spolning av avloppsstammar. Installerat nytt golv i hissar på Nobelvägen 80, Sallerupsvägen 18, Sallerupsvägen 16 och Sallerupsvägen 14.
- 2018** ● Installerat råttstopp i stammar. Målning av dörrar och fasaddetaljer mot gatan och innergården
- 2019** ● Relining av spillvattenledningar på källarnivå.
- 2020** ● Uppfräschning av innergården, OVK påbörjad och sedan pausad pga Corona. Arbete för gemensamt bostadsrättstillägg klart. Byte till gemensam el har påbörjats
- 2021** ● OVK påbörjad igen, pausad igen pga Corona. Byte till gemensam el. Byte av internetleverantör påbörjar.
- 2022** ● Byte av internetleverantör slutfördes. Hyreslokalen på Sallerupsvägen har fått ventilationen renoverad i samband med OVK
- 2023** ● Byte av vattenvärmepump
- 2024** ● Arbetet med relining av avloppsstammar samt dränering av fastigheterna har påbörjats.

Planerade underhåll

- 2025** ● Slutförande av relining och dränering.
- 2028** ● Måla och fräscha upp källarna.

Övrig verksamhetsinformation

Under räkenskapsåret har föreningen upplåtit en tidigare hyresrätt med bostadsrätt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 119 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 063 298	7 176 747	7 005 103	6 483 380
Resultat efter fin. poster	-227 753	-54 440	926 121	382 833
Soliditet (%)	46	45	46	45
Yttre fond	4 448 351	4 197 954	3 935 954	4 065 900
Taxeringsvärde	151 226 000	127 795 000	127 795 000	127 795 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	961	1 028	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,8	91,6	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 765	7 476	7 527	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 836	6 605	6 650	6 694
Sparande / kvm totalyta, kr	167	209	365	279
Elkostnad / kvm totalyta, kr	91	83	82	1 387
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	128	118	124	109
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	49	44	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	274	250	250	1 538
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	2,94	1,69	-
Räntekänslighet (%)	8,08	7,27	-	-

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 el (totalt 485 823 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Detta året har vi haft stora underhållskostnader vid relining och dränering, samt en hel del oväntade kostnader för skador som uppkommit i samband med detta. Denna investering var planerad och det finns även planer på att sälja av hyresrätter som föreningen äger för att ytterligare frigöra kapital längre fram.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	32 207 104	-	335 043	32 542 147
Upplåtelseavgifter	9 037 634	-	964 957	10 002 591
Fond, yttre underhåll	4 197 954	-211 603	462 000	4 448 351
Balanserat resultat	-3 737 244	157 163	-462 000	-4 042 081
Årets resultat	-54 440	54 440	-241 388	-241 388
Eget kapital	41 651 008	0	1 058 612	42 709 620

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 580 081
Årets resultat	-241 388
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-462 000
Totalt	-4 283 469

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	-
Balanseras i ny räkning	-4 283 469

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 063 299	7 176 747
Övriga rörelseintäkter	3	85 610	13 066
Summa rörelseintäkter		7 148 909	7 189 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 478 850	-3 424 942
Övriga externa kostnader	9	-982 649	-884 388
Personalkostnader	10	-157 702	-190 455
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 437 364	-1 355 268
Summa rörelsekostnader		-6 056 564	-5 855 052
RÖRELSERESULTAT		1 092 344	1 334 761
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 480	25 389
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 331 577	-1 414 590
Summa finansiella poster		-1 320 097	-1 389 201
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-227 753	-54 440
Skatt		-13 635	0
ÅRETS RESULTAT		-241 388	-54 440

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	89 906 075	80 406 679
Pågående projekt	13	16 706	928 125
Summa materiella anläggningstillgångar		89 922 781	81 334 804
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 922 781	81 334 804
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 027	267 797
Övriga fordringar	14	3 561 531	10 153 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	320 739	271 228
Summa kortfristiga fordringar		3 908 297	10 692 950
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 908 297	10 692 950
SUMMA TILLGÅNGAR		93 831 079	92 027 753

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 544 738	41 244 738
Fond för yttre underhåll		4 448 351	4 197 954
Summa bundet eget kapital		46 993 089	45 442 692
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 042 081	-3 737 244
Årets resultat		-241 388	-54 440
Summa ansamlad förlust		-4 283 469	-3 791 684
SUMMA EGET KAPITAL		42 709 620	41 651 008
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 944 900	10 268 400
Övriga långfristiga skulder		51 000	0
Summa långfristiga skulder		11 995 900	10 268 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	37 617 050	37 617 050
Leverantörsskulder		403 838	1 469 216
Skatteskulder		21 567	-6 774
Övriga kortfristiga skulder		10 157	10 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 072 947	1 018 694
Summa kortfristiga skulder		39 125 559	40 108 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 831 079	92 027 753

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 092 344	1 334 761
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 437 364	1 355 268
	2 529 708	2 690 029
Erhållen ränta	11 480	25 389
Erlagd ränta	-1 341 774	-1 399 058
Betald inkomstskatt	-13 635	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 185 779	1 316 360
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	79 983	-11 290
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-972 590	1 328 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	293 172	2 633 352
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 025 341	-893 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 025 341	-893 125
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 300 000	0
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-323 500	-323 500
Depositioner	51 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 027 500	-323 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 704 669	1 416 727
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 844 856	8 428 129
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 140 186	9 844 856

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kaprifolen i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

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:

El	3,33 %
Fasader	2,10 %
Fönster	2,26 %
Byggnad	0,88 - 5,00 %
Hissar	4,65 %
Stomme och grund	0,88 %
Stamledningar Värme	5,00 %
Ventilation	4,57 %
Yttertak	2,92 %
Stamledningar VA	4,00 %
Fastighetsförbättringar	2,50 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 569 253	5 523 234
Hysesintäkter bostäder	415 682	379 897
Hysesintäkter lokaler	503 568	629 076
Deb. fastighetsskatt	19 376	26 472
Bredband	81 633	81 408
Vatten	1 512	1 512
El, moms	417 360	496 638
Uppvärmning	5 856	5 856
Övriga intäkter	152	0
Påminnelseavgift	2 760	2 618
Dröjsmålsränta	52	398
Pantsättningsavgift	11 745	8 022
Överlåtelseavgift	16 059	12 897
Administrativ avgift	1 959	1 210
Andrahandsuthyrning	13 230	2 868
Vidarefakturerade kostnader	3 097	4 640
Öres- och kronutjämning	5	1
Summa	7 063 299	7 176 747

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	85 610	4 130
Försäkringsersättning	0	8 936
Summa	85 610	13 066

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 886	20 830
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	62 508
Städning utöver avtal	3 960	0
Sotning	3 431	6 347
Besiktningar	50 928	0
Hissbesiktning	8 680	7 341
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	36 000	0
Brandskydd	17 096	29 384
Myndighetstillsyn	0	5 260
Snöröjning/sandning	33 097	16 510
Serviceavtal	158 183	70 179
Mattvätt/Hyrmattor	0	2 981
Förbrukningsmaterial	241	2 354
Summa	314 502	223 695

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	-1 895
Bostadsrättslägenheter	0	65 984
Tvättstuga	33 740	95 265
Trapphus/port/entr	8 961	0
Sophantering/återvinning	0	4 107
Dörrar och lås/porttele	61 181	6 070
VVS	100 611	144 110
Värmeanläggning/undercentral	16 274	13 125
Ventilation	17 915	11 844
Elinstallationer	20 347	24 467
Hissar	95 384	81 969
Fönster	0	1 895
Mark/gård/utemiljö	24 750	43 313
Vattenskada	9 973	0
Skador/klotter/skadegörelse	21 579	0
Summa	410 717	490 255

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	2 858	0
Entr/trapphus	0	193 164
VVS	0	18 439
Summa	2 858	211 603

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	656 965	600 721
Uppvärmning	929 766	853 316
Vatten	401 476	358 523
Sophämtning/renhållning	124 638	125 372
Grovsopor	14 050	10 216
Summa	2 126 895	1 948 148

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	127 311	120 001
Självrisk	33 788	4 812
Kabel-TV	180 449	143 726
Bredband	82 910	75 769
Övriga fastighetskostnader	0	8 283
Fastighetsskatt	199 420	198 650
Summa	623 878	551 241

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 747	5 515
Tele- och datakommunikation	3 858	53 029
Juridiska åtgärder	32 000	141 992
Inkassokostnader	13 276	22 158
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	232 280	3
Revisionsarvoden extern revisor	20 295	3 820
Fritids och trivselkostnader	0	193
Föreningskostnader	1 300	10 917
Förvaltningsarvode enl avtal	484 633	492 635
Överlåtelsekostnad	20 374	24 012
Pantsättningskostnad	16 635	13 726
Övriga förvaltningsarvoden	0	4 803
Administration	23 406	32 215
Konsultkostnader	129 215	79 371
Vidarefakturerade kostnader	629	0
Summa	982 649	884 388

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 000	120 000
Övriga arvoden	0	32 751
Arbetsgivaravgifter	37 702	37 704
Summa	157 702	190 455

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 321 240	1 413 966
Dröjsmålsränta	9 712	624
Kostnadsränta skatter och avgifter	625	0
Summa	1 331 577	1 414 590

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 385 467	95 385 467
Årets inköp	10 936 760	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	106 322 227	95 385 467
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 978 788	-13 623 520
Årets avskrivning	-1 437 364	-1 355 268
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 416 152	-14 978 788
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 906 075	80 406 679
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 151 212</i>	<i>21 151 212</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	103 111 000	80 482 000
Taxeringsvärde mark	48 115 000	47 313 000
Summa	151 226 000	127 795 000

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	928 125	35 000
Årets investeringar	10 025 341	928 125
Omfört till Byggnad	-10 936 760	-35 000
Summa pågående arbeten	16 706	928 125

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Löneförskott	5 191	5 191
Skattekonto	265 119	262 655
Skattefordringar	0	-13 936
Transaktionskonto	2 081 795	8 775 141
Borgo räntekonto	1 058 391	1 069 714
Momsavräkning	-151 035	-55 159
Summa	3 259 461	10 043 607

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	24 423	14 653
Förutbet försäkr premier	131 266	127 311
Förutbet kabel-TV	36 415	0
Förutbet bredband	17 987	16 428
Upplupna intäkter	109 411	111 599
Övr förutb kostn uppl int	1 237	1 237
Summa	320 739	271 228

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-09-10	2,61 %	2 060 000	2 140 000
SBAB	2026-11-28	2,68 %	7 493 400	7 493 400
SBAB	2026-12-11	2,61 %	7 493 400	7 493 400
SBAB	2027-12-13	1,39 %	7 493 400	7 493 400
SBAB	2026-01-14	2,64 %	1 794 500	1 813 000
SBAB	2026-01-14	3,74 %	2 775 000	2 775 000
SEB	2026-03-28	2,40 %	18 452 250	18 677 250
SEB	2026-03-28	2,45 %	2 000 000	
Summa			49 561 950	47 885 450
Varav kortfristig del			37 617 050	37 617 050

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 944 450 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	56 671	964
Uppl kostn el	66 184	66 476
Uppl kostnad Värme	126 553	113 706
Uppl kostn räntor	79 675	89 872
Uppl kostn vatten	34 060	31 500
Uppl kostnad Sophämtning	6 484	6 533
Uppl kostnad arvoden	120 000	120 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	37 704	37 704
Förutbet hyror/avgifter	545 616	551 939
Summa	1 072 947	1 018 694

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	59 100 000	59 100 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-04.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Maria Vukicevic
Ordförande

Aksa Bawar
Styrelseledamot

David Öhrbom
Styrelseledamot

Hugo Lundvall
Styrelseledamot

Johan Simon Scholz
Styrelseledamot

Karl Gullstrand
Styrelseledamot

Melina Gullstrand
Styrelseledamot

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

Afrodita Cristea
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.06.2026 12:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.06.2026 09:18

DOCUMENT ID:

SJgxT8iClfx

ENVELOPE ID:

BkxpUsAlGg-SJgxT8iClfx

DOCUMENT NAME:

Brf Kaprifolen i Malmö, 769613-0389 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

aafed8751d7e6e27b9bb981ed5358ed2880c22f35bf545
5673dceaf64a50bc1a80acb7e33d2f238346c9cc590bb2
0a6e56bd6f8d98f647da0a1efcfd756d1f6e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AKSA BAWAR bawaraksa98@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 09:23 04.06.2026 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.131.109
2. MELINA MICHELLE ELEO NOR GULLSTRAND melina.gullstrand@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 09:24 04.06.2026 09:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.94.158
3. Maria Vukicevic maria.vukicevic@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 10:05 04.06.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.114.197
4. David Owe Rikard Öhrbom dohrbom98@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 10:57 04.06.2026 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.93.34
5. KARL MARKUS GULLSTRAND karl.gullstrand@gmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2026 18:24 08.06.2026 18:24	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.81.180
6. HUGO LUNDVALL hugo.lundwall@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 12:16 10.06.2026 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.8.165
7. SIMON SCHOLZ simon.scholz88@gmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2026 02:34 13.06.2026 02:30	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.120
8. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	 Signed Authenticated	13.06.2026 12:04 13.06.2026 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 137.174.133.54

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaprifolen i Malmö, org.nr. 769613-0389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaprifolen i Malmö för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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, förfalskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kaprifolen i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.06.2026 12:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 04.06.2026 09:18

DOCUMENT ID:

rkxZ68i0gGl

ENVELOPE ID:

Hyg68sCeGx-rkxZ68i0gGl

DOCUMENT NAME:

Brf Kaprifolen i Malmö - RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

3f6d64430ca4b4b89b7a9fe91918350be822c2f302ad43
ded323506faeff52abd24e9120da6549e4c4a778d2976c
22f23ca30b1a9ebf2ec93b383cb9d69f66f6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRIST EA	Signed	13.06.2026 12:03	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevisio n.se	Authenticated	13.06.2026 12:02	Low	IP: 137.174.133.54

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed