



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaprifolen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 769613-0389 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brage 11	2005-09-09	1929-1938
Brage 13	2005-09-09	1929-1938
Brage 8	2005-09-09	1929-1938

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	528
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 329
6	lägenheter (hyresrätt)	478
Totalt 96 objekt		7 335

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 6 st 1 rok, 2 st 1.5 rok, 37 st 2 rok, 33 st 3 rok, 2 st 3.5 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Melina Gullstrand	Ordförande	2022-02-14	
Karl Gullstrand	Ledamot	2016-05-16	
Caroline Tan	Ledamot	2022-06-09	
Paulina Petersen	Ledamot	2021-11-10	2023-07-11
Ingrid Sandlund	Ledamot	2023-07-11	
Keivan Javanshiri	Ledamot	2022-06-09	2023-07-11
Maria Vukicevic	Ledamot	2023-07-11	
Daria Lindholm	Ledamot	2022-06-09	2023-10-20
Jasenko Behlilovic	Suppleant	2022-06-09	
Elin Olin	Suppleant	2022-06-09	
Alexandru Cezar Järmenson	Suppleant	2023-07-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Caroline Tan.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Melina Gullstrand och Maria Vukicevic.

Revisorer har varit: Afrodita Cristea vald av föreningen, samt Valon Gashi som revisorssuppleant.

Valberedning har varit: Anton Juhlin (sammanställande) och Hugo Lundvall, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-10. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

FTX-aggregaten är utbytta, arbete pågår med att utföra kompletterande arbete efter OVK.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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. Arbeta 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. På Sallerupsvägen 16, 18 och Nobelvägen 80 har arbetet med att byta fläktarna i FTX-aggregaten påbörjats, där behov finns.
2023	Byte av vattenvärmepump
2023	Byte av fastighetsförvaltare och ekonomisk förvaltare påbörjad

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Relining och renovering av dagvattenledningar. Att fuktskydda källare ytterligare, att renovera lekplatsen samt att slutföra ventilationsåtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	340	272	312	334	346
Skuldsättning, kr/kvm	6 572	6 617	6 662	6 707	6 744
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 617	7 668	7 720	7 773	7 816
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	247	286	207	166	174
Årsavgifter, kr/kvm	941	874	840	823	807
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	84	84	83	82
Totala intäkter, kr/kvm	994	895	865	851	849
Nettoomsättning, tkr	7 005	6 566	6 347	6 242	6 226
Resultat efter finansiella poster, tkr	926	383	908	707	920
Soliditet, %	46	45	44	44	43

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredaband samt el vilken debiteras enligt förbrukning.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid
Bundet eget kapital	årets ingång			årets utgång
Inbetalade insatser, kr	32 207 104	0	0	32 207 104
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	9 037 634	0	0	9 037 634
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 065 900	0	-129 946	3 935 954
S:a bundet eget kapital, kr	45 310 638	0	-129 946	45 180 692
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 914 144	382 833	129 946	-4 401 365
Årets resultat, kr	382 833	-382 833	926 121	926 121
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 531 311	0	1 056 067	-3 475 244
S:a eget kapital, kr	40 779 327	0	926 121	41 705 448

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 262 000 kr samt ianspråktagande skett med 391 946 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 531 311
Årets resultat, kr	926 121
Reservation till underhållsfond, kr	-262 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	391 946
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 475 244

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 475 244

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	7 005 103	6 483 380
Övriga intäkter	3	284 223	82 238
		7 289 326	6 565 618
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-392 394	-447 239
Planerat underhåll	5	-383 663	-303 152
Fastighetsavgift/skatt		-194 960	-188 660
Driftskostnader	6	-2 833 282	-2 969 904
Övriga kostnader	7	-289 557	-265 058
Personalkostnader	8	-170 938	-157 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 335 069	-1 333 037
		-5 599 863	-5 664 754
Rörelseresultat		1 689 463	900 864
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 755	25 971
Räntekostnader och liknande resultatposter		-825 096	-544 001
		-763 341	-518 030
Årets resultat		926 121	382 833

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	81 761 947	82 486 453
Pågående nyanläggningar och förskott		35 000	56 250
		81 796 947	82 542 703
Summa anläggningstillgångar		81 796 947	82 542 703
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	9 687
Avgifts- och hyresfordringar		166 167	17 102
Övriga fordringar	10	8 801 624	4 470 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	241 984	262 140
		9 209 775	4 759 459
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		0	3 500 000
		0	3 500 000
Summa omsättningstillgångar		9 209 775	8 259 459
SUMMA TILLGÅNGAR		91 006 722	90 802 162

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 207 104	32 207 104
Uppåtelseavgifter		9 037 634	9 037 634
Fond för yttre underhåll	12	3 935 954	4 065 900
		45 180 692	45 310 638
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 401 365	-4 914 144
Årets resultat		926 121	382 833
		-3 475 244	-4 531 311
Summa eget kapital		41 705 448	40 779 327
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	12 099 900	36 109 050
Summa långfristiga skulder		12 099 900	36 109 050
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	36 109 050	12 423 400
Leverantörsskulder		114 935	327 825
Aktuella skatteskulder		3 472	0
Övriga skulder		70 296	9 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	903 621	1 153 216
Summa kortfristiga skulder		37 201 374	13 913 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 006 722	90 802 161

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		926 121	382 833
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 335 069	1 333 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 261 190	1 715 870
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-392 694	-27 522
Förändring av kortfristiga skulder		-398 063	-88 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 470 433	1 599 788
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-589 312	-56 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-589 312	-56 250
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-323 500	-330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-323 500	-330 000
Årets kassaflöde		557 621	1 213 538
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 870 508	6 656 970
Likvida medel vid årets slut		8 428 129	7 870 508

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 107 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,80%

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 518 092	5 156 964
Hyresintäkter	1 046 884	954 924
Bredband	84 938	89 561
IMD el	355 189	281 931
	7 005 103	6 483 380

I årsavgifterna ingår kostnad för värme vatten och bredband, samt el vilken debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Elstöd	251 958	0
övriga intäkter	32 265	82 238
	284 223	82 238

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Löpande underhåll lokaler	0	5 700
Löpande underhåll av bostäder	18 872	4 599
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	8 673	19 844
Löpande underhåll tvättutrustning	47 876	12 316
Löpande underhåll av installationer	759	11 480
Löpande underhåll Va/sanitet	63 362	96 752
Löpande underhåll värme	24 147	21 701
Löpande underhåll ventilation	36 245	36 441
Löpande underhåll el	25 114	35 848
Löpande underhåll hissar	35 910	94 604
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	556	836
Löpande underhåll av markytor	28 797	22 699
Försäkringsskador	102 083	84 421
	392 394	447 241

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	9 450
Planerat underhåll va/sanitet	78 809	0
Planerat underhåll ventilation	191 375	293 702
Planerat underhåll bostäder	113 479	0
	383 663	303 152

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalsvård	407 671	316 993
El	597 957	1 005 507
Uppvärmning	898 680	793 772
Vatten	315 380	298 704
Sophämtning	196 300	185 995
Övriga avgifter	373 545	320 809
OVK	43 750	48 125
	2 833 283	2 969 905

I posten övriga avgifter ingår kostnader för fastighetsförsäkring, kabel-TV, bredband mm.

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	134 490	136 782
Revisionsarvoden	14 750	14 000
Övriga kostnader	140 317	114 276
	289 557	265 058

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	130 070	120 000
	130 070	120 000
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	40 868	37 704
	40 868	37 704
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	170 938	157 704

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 623 690	73 623 690
Årets investeringar, Ny värmecentral	610 565	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 234 255	73 623 690
Ingående avskrivningar	-12 288 449	-10 955 412
Årets avskrivningar	-1 335 069	-1 333 037
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 623 518	-12 288 449
Mark	21 151 212	21 151 212
Utgående värde mark	21 151 212	21 151 212
Bokfört värde byggnader och mark	81 761 949	82 486 453
Taxeringsvärden byggnader	80 482 000	80 482 000
Taxeringsvärden mark	47 313 000	47 313 000
	127 795 000	127 795 000

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran	32 752	2 828
Avräkningskonto HSB Malmö	8 017 303	4 370 508
Skattekontot	340 743	97 194
Klientmedelskonto SBC	410 826	0
	8 801 624	4 470 530

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 596	175 515
Upplupna intäkter el	69 388	86 625
	241 984	262 140

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	4 065 899	4 146 602
Avsättning	262 000	213 000
Ianspråktagande	-391 946	-293 703
	3 935 953	4 065 899

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	59 100 000	59 100 000
	59 100 000	59 100 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

36 109 050 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 323 500 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	36 109 050	12 423 400
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	12 099 900	36 109 050
	48 208 950	48 532 450

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	3,73	2024-09-10	2 220 000	2 300 000
SEB	0,59	2024-03-28	18 902 250	19 127 250
SEB	2,83	2023-01-28	0	2 775 000
SEB	2,83	2023-01-28	0	850 000
SEB	2,83	2023-01-28	0	1 000 000
SBAB	0,88	2024-12-11	7 493 400	7 493 400
SBAB	1,39	2027-12-13	7 493 400	7 493 400
SBAB	4,82	2024-11-18	7 493 400	7 493 400
SBAB	3,74	2026-01-14	2 775 000	0
SBAB	3,91	2025-01-14	1 831 500	0
			48 208 950	48 532 450

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	74 340	57 719
Förutbetalda hyror och avgifter	557 354	562 758
Övriga upplupna kostnader	271 926	532 740
	903 620	1 153 217

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Melina Gullstrand
Ordförande

Karl Gullstrand

Caroline Tan

Maria Vukicevic

Ingrid Sandlund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BoRevision AB
Afrodita Cristea - Extern revisor