



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kåpplunda i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kåplunda i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-2949 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grubbagården 3	1962-06-07	1963
Grubbagården 4	1962-06-07	1963

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
79	garageplatser inkl mc-platser	976
110	p-platser	0
17	1 lokal och 16 förråd (hyresrätt)	135
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 642
Totalt 364 objekt		11 753

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 33 st 2 rok, 81 st 3 rok, 9 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Michael Lehnberg	Ordförande
Gunnar Johansson	Ledamot
Seija Mustonen	Ledamot
Annica Blomberg	Ledamot utsedd av HSB NG
Therese Jacobsson	Ledamot
Daniel Gynnerwall	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michael Lehnberg, Gunnar Johansson och Seija Mustonen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnar Johansson, Seija Mustonen, Michael Lehnberg och Daniel Gynnerwall.

Revisorer har varit: Doris Hed med Jenny Hardingz som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 22 medlemmar varav 19 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2023-09-27, för att anta nya stadgar. På denna stämman deltog 18 medlemmar varav 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-02.

Under året har följande åtgärder genomförts:

- Fasadrenovering höghusen inkl byte av hängrännor och stuprännor
- Taksäkerhet på låghusen har monterats
- Skyddsrummen är besiktigade och godkända
- Brytskydd har monterats på källardörrar och dörrar till cykelrum
- Markiser har åtgärdats
- Firat att föreningen är 60 år och haft adventskaffe i fritidslokalen för medlemmar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Fasadrenovering höghusen inkl byte av hängrännor och stuprör
2023	Taksäkerhet på låghusen har monterats
2023	Brytskydd har monterats på källardörrar och dörrar till cykelrum
2023	Skyddsrummen är besiktigade och godkända
2022	Sopskåpen i låghusens entréer har byggts om till rullatorförvaring
2022	Iordningsställande av yttre miljö vid hus 30 och 32 med växter och armaturer
2022	Fasadtvätt på låg- och höghus
2021	Laddstolpar för elbilsladdning för 4 bilar har installerats
2021	Passage- och bokningssystem till tvättstugor och fritidslokal
2019-2020	Trapphusmålning i låghusen och höghusen
2017-2019	Nya hissar installerades i höghus 32 och 36
2016	Secor säkerhetsdörrar till alla lägenheter samt byte av låssystem
2016	Byte till ledbelysning i yttre miljö - fasader, garage och stolpbelysning
2015	Energioptimering
2015	Byte till rörelsestyrd ledbelysning i trapphus och källare
2013	Fritidslokalen har renoverats
2013	Matavfallsortering och miljöstation samt stängning av sopnedkast
2012-2014	6 st tvättstugor har renoverats
2012	Postboxar har installerats i alla entréer
2010-2011	Inglasade balkonger till alla lägenheter
2006	Fönsterbyte
1996	Yttre miljö
1995	Stambyte

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

- Relining av höghusens avlopp i källarplanen och ut till tomtgräns
- Byte takpapp på höghusen
- Byte av värmepåsar
- Byte av alla termostatventiler
- Elbilsladdning utökas
- Solceller

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 213 och under året har det tillkommit 31 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 210 varav 209 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	350	280	342	352	331
Skuldsättning, kr/kvm	988	1 049	1 111	1 444	1 491
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 091	1 159	1 227	1 444	1 491
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	144	121	117	126	121
Årsavgifter, kr/kvm	783	747	731	704	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	94	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	758	705	706	733	724
Nettoomsättning, tkr	8 743	8 283	8 094	7 800	7 703
Resultat efter finansiella poster, tkr	-708	1 173	2 094	2 177	482
Soliditet, %	49	50	47	40	34

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I årets årsredovisning räknas lokalytan in i total yta, se definitionerna nedan, till skillnad från tidigare år då endast bostadsrättsytan använts. Detta gör att en del av nyckeltalen ovan skiljer sig åt från tidigare årsredovisningar.

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.

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	353 550	0	0	353 550
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 276 185	0	-1 460 357	6 815 828
S:a bundet eget kapital, kr	8 629 735	0	-1 460 357	7 169 378
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 841 317	1 173 413	1 460 357	7 475 088
Årets resultat, kr	1 173 413	-1 173 413	-707 543	-707 543
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 014 730	0	752 814	6 767 545
S:a eget kapital, kr	14 644 465	0	-707 543	13 936 923

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 943 000 kr samt ianspråktagande skatt med 3 403 357 kr

Upplysningar vid förlust

Under 2023 går föreningen med förlust, vilket huvudsakligen beror på årets underhållskostnader samt ökade kostnader för reparationer och ett allmänt ökat prisläge. Föreningen har dock en mycket god kassalikviditet och underhållsfond. Resultat efter fondavsättning ger dock ett positivt resultat på 752 814 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	6 014 731
Årets resultat, kr	-707 543
Reservation till underhållsfond, kr	-1 943 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 403 357
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 767 545

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 767 545

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat, kr	-707 543
Avsättning till underhållsfond, kr	-1 943 000
Disposition underhållsfond, kr	<u>3 403 357</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	1 460 357
Resultat efter fondförändring, kr	752 814

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 742 904	8 283 107
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 472	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 903 376	8 283 107
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-7 463 947	-4 765 677
Övriga externa kostnader	Not 5	-507 508	-456 681
Personalkostnader	Not 6	-399 957	-363 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 420 135	-1 420 135
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 791 547	-7 006 029
RÖRELSERESULTAT		-888 171	1 277 078
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		323 874	47 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 246	-151 350
SUMMA FINANSIELLA POSTER		180 628	-103 664
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-707 543	1 173 413
ÅRETS RESULTAT		-707 543	1 173 413

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	12 817 616	14 199 001
Inventarier och installationer	Not 9	536 250	575 000
Summa materiella anläggningstillgångar		13 353 866	14 774 001
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 354 366	14 774 501
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 488	887
Övriga fordringar	Not 11	2 529 385	2 856 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	359 568	196 436
Summa kortfristiga fordringar		2 896 441	3 053 525
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	12 000 000	11 500 000
Summa kortfristiga placeringar		12 000 000	11 500 000
Kassa och bank	Not 14	2 576	6 361
Summa kassa och bank		2 576	6 361
Summa omsättningstillgångar		14 899 018	14 559 886
SUMMA TILLGÅNGAR		28 253 384	29 334 387

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	353 550	353 550
Fond för yttre underhåll	6 815 828	8 276 185
Summa bundet eget kapital	7 169 378	8 629 735
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 475 088	4 841 317
Årets resultat	-707 543	1 173 413
Summa fritt eget kapital	6 767 545	6 014 731
Summa eget kapital	13 936 922	14 644 465
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 144 807
Summa långfristiga skulder		5 144 807
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 462 500	725 000
Leverantörsskulder	745 730	446 425
Skatteskulder	15 725	10 172
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	868 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 079 326
Summa kortfristiga skulder	9 171 654	3 082 615
Summa skulder	14 316 461	14 689 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 253 384	29 334 387

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-888 171	1 277 078
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 420 135	1 420 135
	<u>531 965</u>	<u>2 697 213</u>
Erhållen ränta	323 874	47 686
Erlagd ränta	-143 246	-151 350
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>712 592</u>	<u>2 593 549</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-170 693	-29 807
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	<u>351 539</u>	<u>70 605</u>
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	893 439	2 634 347
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	87 500
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-43 750
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	43 750
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-725 000	-725 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-725 000	-725 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	168 439	1 953 097
Likvida medel vid årets början	14 281 264	12 328 168
Likvida medel vid årets slut	<u>14 449 703</u>	<u>14 281 264</u>
	168 439	1 953 097

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 20 - 100 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 - 20 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	8 101 416	7 715 820
Årsavgiftsrabatt	-6 300	-6 300
Hysesintäkt lokaler	55 780	52 356
Hysesintäkt garage och bilplatser	390 769	336 273
Åravgift TV/bredband/iptelefoni	237 000	237 000
Avsatt till inre fond	-83 015	-83 015
Intäkt andrahandsupplåtelse	21 024	7 509
Övriga primära intäkter och ersättningar	26 230	23 464
	8 742 904	8 283 107
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag (elstöd Skatteverket)	160 472	0
	160 472	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-359 780	-217 883
El	-646 559	-374 396
Uppvärmning	-683 465	-711 481
Vatten	-360 265	-334 785
Renhållning	-155 043	-151 827
TV, bredband, iptelefoni	-308 528	-303 976
Obligatoriska besiktningar	-4 844	-435 194
Serviceavtal	-47 553	-46 465
Hissar serviceavtal & besiktning	-22 050	-8 127
Förvaltningskostnader	-1 002 111	-1 099 299
Försäkringar	-89 388	-78 000
Fastighetsskatt	-275 512	-264 452
Periodiskt underhåll	-3 403 357	-700 181
Övriga driftskostnader	-105 492	-39 612
	-7 463 947	-4 765 677
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll fastighet	-3 403 357	-700 181
	-3 403 357	-700 181
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 350	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-346 710	-323 519
Föreningsverksamhet	-16 217	-2 488
Kontorsutrustning och -material	-1 279	-620
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 551	-1 563
Konsulter	-30 889	-31 612
Förbrukningsinventarier	0	-2 319
Medlemsavgifter HSB	-72 786	-69 915
Stämma och styrelse	-9 726	-8 894
	-507 508	-456 681
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda		
Arvode till styrelsen	-157 106	-142 720
Vicevärdarvode	-144 000	-135 000
Övriga arvoden	-8 500	-7 140
Revisionsarvode	-7 300	-7 300
Sociala avgifter	-82 301	-71 377
Utbildning	-750	0
	-399 957	-363 537

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 381 385	-1 381 385
Installationer och inventarier	-38 750	-38 750
	-1 420 135	-1 420 135

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 266 954	51 266 954			
Ingående anskaffningsvärde mark	339 000	339 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 605 954	51 605 954			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-37 406 953	-36 025 567			
Årets avskrivningar byggnader	-1 381 385	-1 381 385			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-38 788 338	-37 406 953			
Utgående redovisat värde	12 817 616	14 199 001			
Redovisade värden byggnader	12 478 616	13 860 001			
Redovisade värden mark	339 000	339 000			
Fastighetsbeteckning:	Grubbagården 3 & 4 i Skövde				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	89 000 000	39 000 000	128 000 000	128 000 000
Lokaler		1 044 000	1 401 000	2 445 000	2 445 000
		90 044 000	40 401 000	130 445 000	130 445 000
Ställda säkerheter		2023-12-31	2022-12-31		
Fastighetsinteckning		34 583 000	34 583 000		
varav i eget förvar		0	0		
Summa ställda säkerheter		34 583 000	34 583 000		
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	643 750	600 000			
Årets investeringar	0	43 750			
Utgående anskaffningsvärden	643 750	643 750			
Ingående avskrivningar	-68 750	-30 000			
Årets avskrivningar	-38 750	-38 750			
Utgående avskrivningar	-107 500	-68 750			
Utgående redovisat värde	536 250	575 000			
Avskrivning görs enligt linjär metod under 5 - 20 år.					
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	2 447 126	2 774 903			
Skattekonto	82 259	81 299			
	2 529 385	2 856 202			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	359 568	196 436			
	359 568	196 436			

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	2 000 000	11 500 000
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-01-01	10 000 000	0
			12 000 000	11 500 000

Not 14 KASSA OCH BANK

Swedbank			2 576	6 361
			2 576	6 361

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,00%	2026-06-17	5 644 807	500 000
SBAB	1,38%	2024-12-06	5 962 500	225 000
			11 607 307	725 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 144 807**

Nästa års amortering av långfristig skuld 500 000

Lån som ska konverteras inom ett år 5 962 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 462 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,20%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 900 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 982 307

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt			3 750	11 812
Arbetsgivaravgifter			3 929	8 524
Medlemmars inre fond			843 288	833 569
Övriga kortfristiga skulder			17 407	3 447
			868 374	857 352

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader			15 909	16 621
Förutbetalda årsavgifter och hyror			701 801	738 351
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			361 616	288 694
			1 079 326	1 043 666

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Annica Blomberg

Daniel Gynnerwall

Gunnar Johansson

Michael Lehnberg

Seija Mustonen

Therese Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Doris Hed

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kåpplunda i Skövde, org.nr. 766600-2949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kåpplunda i Skövde för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kåpplunda i Skövde för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Doris Hed
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Kåpplunda i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICHAEL LEHNBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 18:53:53



DANIEL GYNNERWALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 22:38:56



SEIJA MUSTONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:36:57



THERESE JACOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 22:50:45



ANNICA BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 19:40:32



GUNNAR JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:19:49



DORIS HED

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:27:35



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:58:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kåpplunda i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DORIS HED

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:29:00



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:57:56



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.