



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Kaplanen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kaplanen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5767 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kaplanen 1	1951-07-18	1948

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 480
Totalt 50 objekt		3 480

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 15 st 2 rok, 15 st 3 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ellen Bisting	Ordförande	2024-02-26
Gunilla Ström	Ledamot	2022-05-04
Gunnar Krantz	Ledamot	2024-02-26
Pernilla Theselius	Ledamot	2021-02-21
Marko Spasic	Ledamot	2024-02-26
William Folkesson	Ledamot	2023-02-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ellen Bisting och William Folkesson.
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Gunnar Krantz, Pernilla Theselius, Ellen Bisting och William Folkesson.

Revisorer har varit: Laura Liuke och Anna Maria Leimar är vald av föreningen som internrevisor, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Jaime Javier Arriagada Moreno (sammankallande), Nils Ryding samt Marie Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-14. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

Årsavgiften kommer att höjas fr.o.m 2025-01-01 +7%.

Föreningen har en aktuell 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 2024-04-10.

Under räkenskapsåret har styrelsen tagit fram nya stadgar för bostadsrättsföreningen som sedan antagits av stämman.

En undersökning för möjlig relining av värmesystemet har genomförts och utvärderats.

En utredning om Gemensamt elavtal har tagits fram och utvärderats.

Fontänen har undersökts och renovering av fontänen har upphandlats.

Renovering av parkeringsplatsen har genomförts

En utredning om utökad säkerhet genom övervakningskameror har genomförts, och kamror har satts upp på särskilt utvalda platser i fastigheten.

En kombinerad städdag och trädgårdsdag genomfördes under våren 2024.

Skapat nya rutiner för access till gymmet, snickarverkstaden och bastun, med syfte att höja medvetandet om värdet med de gemensamma funktionerna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Senaste åren föreningen har genomfört:

Takbyte

Fasadrenovering, nya fogar

Elektronisk porttelefon, elektronisk bokningssystem

Relining spillvattenledningar

Nya vattenledningar

Fönsterbyte, nya balkongfronter

Årtal	Åtgärd
2017/18	Ny värmeväxlare och pump
2018/19	Byte av ventilationsrör
2022	Köp av tomt
2023	Relining spillvattenledningar i källare
2023	Renovering av parkeringsyta

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

Årtal	Åtgärd
2024	Renovering av fontän
2024/25	Byte/renovering av värmeledningar, radiatorer, ventiler
2024/25	OVK besiktning
2025/26	Renovering/byte av hisssystem
2026/27	Renovering av föreningens bastu

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	175	100	238	127	138
Skuldsättning, kr/kvm	11 398	11 399	11 571	2 286	2 298
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 398	11 399	11 571	2 286	2 298
Räntekänslighet, %	14	15	15	3	3
Energikostnad, kr/kvm	193	188	156	148	149
Årsavgifter, kr/kvm	807	853	799	738	696
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	96	97	100
Totala intäkter, kr/kvm	854	811	781	763	736
Nettoomsättning, tkr	2 908	2 673	2 603	2 569	2 552
Resultat efter finansiella poster, tkr	71	-93	497	107	99
Soliditet, %	6	6	6	21	20

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 årsavgiften ingår värme och Vatten.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	74 500	0	0	74 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 699 980	0	-24 381	1 675 599
S:a bundet eget kapital, kr	1 774 480	0	-24 381	1 750 099
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	968 087	-93 471	24 381	898 998
Årets resultat, kr	-93 471	93 471	70 673	70 673
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	874 616	0	95 054	969 671
S:a eget kapital, kr	2 649 096	0	70 673	2 719 770

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 162 000 kr samt ianspråktagande skett med 186 381 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	874 616
Årets resultat, kr	70 673
Reservation till underhållsfond, kr	-162 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	186 381
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	969 670

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	969 670

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

Resultaträkning

Not

2023-09-01
-2024-08-312022-09-01
-2023-08-31**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2

2 908 132

2 672 596

Övriga intäkter

3

63 592

149 620

2 971 724**2 822 216****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-69 400

-250 967

Planerat underhåll

5

-186 381

-108 966

Fastighetsavgift/skatt

-81 500

-79 450

Driftskostnader

6

-1 285 398

-1 285 644

Övriga kostnader

7

-221 790

-175 780

Personalkostnader

8

-180 729

-174 395

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-351 560

-332 068

-2 376 758**-2 407 270****Rörelseresultat****594 966****414 946****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

627

5 281

Räntekostnader och liknande resultatposter

-524 919

-513 698

-524 292**-508 417****Årets resultat****70 673****-93 471**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	42 151 380	42 502 941
Pågående nyanläggningar	10	50 344	0
		42 201 724	42 502 941
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	1 500
		500	1 500
Summa anläggningstillgångar		42 202 224	42 504 441
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3	3
Avräkningskonto HSB Malmö		663 781	566 612
Övriga fordringar	12	5 998	6 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	32 638	52 309
		702 420	625 111
Summa omsättningstillgångar		702 420	625 111
SUMMA TILLGÅNGAR		42 904 644	43 129 552

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 500	74 500
Fond för yttre underhåll	14	1 675 599	1 699 980
		1 750 099	1 774 480
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		898 998	968 087
Årets resultat		70 673	-93 471
		969 671	874 616
Summa eget kapital		2 719 770	2 649 096
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	20 628 108	39 666 588
Summa långfristiga skulder		20 628 108	39 666 588
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	19 038 480	320 000
Leverantörsskulder		62 868	21 575
Aktuella skatteskulder		7 772	9 563
Övriga skulder		10 586	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	437 060	462 550
Summa kortfristiga skulder		19 556 766	813 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 904 644	43 129 552

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

70 673

-93 471

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

351 560

332 068

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****422 233****238 597****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

20 872

91 097

Förändring av kortfristiga skulder

24 418

50 776

Kassaflöde från den löpande verksamheten**467 523****380 470****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-50 344

-1 901 451

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-50 344****-1 901 451****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån/nytt lån

-320 000

-279 933

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-320 000****-279 933****Årets kassaflöde****97 179****-1 800 914****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

566 612

2 367 526

Likvida medel vid årets slut**663 791****566 612**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFNAR 2023:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 45 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt 2,10 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden).

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	2 806 732	2 672 596
TV / Bredband	101 400	0
	2 908 132	2 672 596

I årsavgiften ingår värme och vatten. El ingår inte i årsavgiften.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Bredbandsabonnemang och IP-telefoni, ej moms	0	101 400
Pantförskrivningsavgift -och överlåtelseavgift	17 908	11 920
Övriga intäkter	45 684	20 504
Erhållna bidrag	0	15 796
	63 592	149 620

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande underhåll tvättutrustning	17 049	19 999
Löpande UH av installationer	14 114	0
Reparationer, VA/sanitet, värme	2 812	10 796
Reparationer el/tele	13 991	0
Löpande UH hissar	2 995	31 917
Löpande UH av byggnader utvändigt	0	531
Löpande underhåll av markytor	4 597	8 451
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	9 569	0
Försäkringsskador	-2 430	175 449
Löpande UH av gemensamma utrymmen	6 703	3 824
	69 400	250 967

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av installationer	26 961	0
Planerat uh av markytor	159 420	0
Planerat uh el/tele	0	108 966
	186 381	108 966

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	356 883	387 928
El	59 761	63 273
Uppvärmning	450 629	422 743
Vatten och avlopp / VA	160 231	169 653
Sophämtning, avfall, renhållning	50 799	61 867
Fastighetsförsäkringar	48 811	46 508
Brandskydd	16 684	0
Kabel-TV och Bredband	141 603	133 671
Öresavrundning	-3	0
	1 285 398	1 285 643

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	131 711	122 871
Revisionsarvoden	12 000	10 875
Avgifter för juridiska åtgärder	3 750	0
Överlåtelse- och pantavskrivningsavgift	19 999	9 609
Medlemsavgift HSB	21 165	21 165
Övriga kostnader	33 165	11 260
	221 790	175 780

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	114 600	114 754
Revisionsarvode	17 190	15 839
Arvode valberedning	5 730	3 600
	137 520	134 193
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	43 209	40 202
	43 209	40 202
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	180 729	174 395

Not 9 Byggnader och Mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden *	16 712 680	14 738 384
Årets investeringar	0	1 974 296
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 712 680	16 712 680
Ingående avskrivningar	-6 720 864	-6 388 796
Årets avskrivningar*	-351 560	-332 068
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 072 424	-6 720 864
Mark	32 511 125	32 511 125
Öresutjämning	-1	0
Utgående värde mark	32 511 124	32 511 125
Bokfört värde Byggnader och Mark	42 151 380	42 502 941
Taxeringsvärden byggnader- bostäder	36 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	31 000 000
	63 000 000	63 000 000

*Ingår även markanläggning.

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	72 844
Årets investeringar relining	0	1 901 452
Omklassificeringar relining	0	-1 974 296
Årets investering	50 344	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 344	0
Utgående redovisat värde	50 344	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	0	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	1 500
Utgående redovisat värde	500	1 500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	5 998	6 187
	5 998	6 187

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteutgifter	291	814
Övr förutb kostn, uppl int	32 347	51 495
	32 638	52 309

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	1 699 980	1 535 946
Yttre fond avsättning	162 000	273 000
Uttag yttre fond	-186 381	-108 966
	1 675 599	1 699 980

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	41 098 400	41 098 400
	41 098 400	41 098 400

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	3,86	2025-10-30	2 500 000	2 500 000
Danske Bank	0,65	2024-09-30	12 778 560	12 778 560
Danske Bank	0,91	2024-12-30	5 939 920	5 939 920
Danske Bank	0,95	2026-09-30	12 778 560	12 788 560
Danske Bank	2,95	2025-09-30	5 669 548	5 898 548
			39 666 588	39 905 588
Kortfristig del av långfristig skuld			19 038 480	320 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

19 038 480kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 320 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 38 066 588 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	19 038 480	320 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	20 628 108	39 666 588
	39 666 588	39 986 588

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	77 821	82 993
Förutbetalda hyror och avgifter	217 724	238 026
Övriga upplupna kostnader	141 516	141 530
Öresutjämning	-1	0
	437 060	462 549

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö

Ellen Bisting
Ordförande

William Folkesson

Gunanr Krantz

Pernilla Theselius

Marko Spasic

Gunilla Ström
HSB ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Morgan Nilsson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Anna Maria Leimar
Av föreningen utsedd revisor

Laura Liuke
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Kaplanen i Malmö, org.nr. 746000-5767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Kaplanen i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Bostadsrättsföreningen Kaplanen i Malmö för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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 revisionssed 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 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Maria Leimar
Av föreningen vald revisor

Laura Liuke
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Kaplanen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELLEN BISTING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-03 kl. 10:22:50



WILLIAM FOLKESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 19:12:56



GUNNAR KRANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-22 kl. 18:31:48



PERNILLA THESELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 19:01:15



MARKO SPASIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-30 kl. 19:12:10



GUNILLA STRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-23 kl. 09:16:02



ANNA MARIA LEIMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-08 kl. 14:30:34



LAURA LIUKE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-08 kl. 11:18:43



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 14:16:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Kaplanen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA MARIA LEIMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-08 kl. 14:13:18



LAURA LIUKE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-08 kl. 11:07:37



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 14:17:34



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.