



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF  
KAPLANEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kaplanen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 12 februari 2020, kl 19:00

**Lokal: Fritidslokalen, Pildammsvägen 12**

---

## DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och övriga förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot i styrelsen
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisorer och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB Malmö
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Avslutning





## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Kaplanen i Malmö

Org nr 746000-5767

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2018-09-01 – 2019-08-31**

föreningens 71:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1948 på fastigheten Kaplanen 1 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Carl Gustavs väg 26B i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Willys Estate - Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	10	255
2	15	847,5
3	15	1165
5	10	1212,5
Totalt:	50	3480

Total lägenhetsyta 3480 kvm

Lägenheternas medelyta 70 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2018-2019 Byte av fastighetens alla ventilationsrör

2017-2018 Ny värmeväxlare och pump

*Handwritten signatures:*  
Peter  
A. O.

2016	Ny cykelparkering
	Sopnedkasten stängs
2014-2015	Fasadrenovering, omfogning
	Nya takpannor, ny läkt

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 februari 2019.  
Närvarande var 15 röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Pernilla Magnusson Theselius
Vice ordförande	Izabella Tirbal
Sekreterare	Monica Lotfinia
Studieorganisatör	Karin Jonzon
Post- och ek. ansvarig	Pär-Ole Folkesson
Ledamot	Peter Sevemark
Utsedd av HSB	Magnus Holmström

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Monica Lotfinia och Pär-Ole Folkesson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

### Firmatecknare två i förening

Pernilla Magnusson Theselius, Pär-Ole Folkesson, Monica Lotfinia, Izabella Tirbal samt Peter Sevemark

### Revisorer

John Woxström och Laura Liuke samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Gunnar Krantz och Peter Lando.

### Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Izabella Tirbal.

### Vicevärd

FastighetsTeamet AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Självdragsventilationen är återställd så att en godkänd OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har erhållits. I en första etapp byttes ventilationsrör av felaktig dimension och kvalitet ut i 20 lägenheter. Då rören



generellt var av sämre skick och utförande än förundersökningen visat på, togs beslutet att byta ut samtliga lägenheters och lokalers ventilationsrör, så att hela ventilationsanläggningen i fastigheten skulle ha samma standard och ålder. I samband med renoveringen av ventilationen gjordes även renovering av samtliga skorstenar och sanering av gamla rör av asbest.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes av styrelsen den 2019-04-11. Vid besiktningen framkom att:

Yttre: kaninhål i flera rabatter, jord behöver fyllas på i trädgården, asfalt på parkeringsytan fortsatt trasig, plattor behöver lagas, rabatterna längs norrsidan är inte åtgärdade. Invändigt: målningskompletteringar i trapphus, målning av vindsfönster i Pildammsvägen 12, stängningsmekanismen på vissa dörrar behövde justeras

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: spolning av avloppsledningar, målning av trapphusentréernas plåttak, En trädgårdsgrupp har bildats för uppgradering av rabatterna längs huset. Tanken är att arbetet ska kunna utföras av medlemmar i huset med intresse för trädgårdsskötseln.

Parkeringsytan kommer att uppdateras med nytt markmaterial och låsbara byglar till parkeringsplatserna (för att förhindra obehöriga att parkera). Det är inte någon mening med att renovera parkeringsytan innan byggtrafiken har upphört. Planeras att utföras i gemensam entreprenad med markentreprenad för kvarteret Priorn 4.

Underhållsplanen tar även höjd för byte av radiatorer, inom loppet av de närmaste fem åren. Kvaliteten på befintliga radiatorer är dock hög, och styrelsen vill betona att underhåll bör ske då verkligt behov föreligger.

Underhållsplanen innehåller även byte av hissorgar inom den närmaste femårsperioden. Även här anser styrelsen att man ska förlita sig på besiktningens resultat som utförs årligen, och inte byta ut fungerande delar i onödan.

Planerade åtgärder ska finansieras med en kombination av sparat kapital och lån. Lånen är inräknade i budget.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 715 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 080 230 kr. Under året har föreningen amorterat 58 770 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 137 år, eller ca 0,7%.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. Under det gångna räkenskapsåret har dock styrelsen hållit amorteringstakten låg i syfte att ackumulera fond till eventuellt tomträttsköp. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.



### Kommentarer till Årets resultat

Föreningens ekonomi är god.

### Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Då Brf Kaplanens årsstämma infaller mitt under räkenskapsåret, så sker i princip alltid en förändring av styrelsens sammansättning under loppet av räkenskapsåret. Styrelsen fram till årsstämman 13 februari 2019 utgjordes av:

Ordförande	Pernilla Magnusson Theselius
Vice ordförande	Peter Sevemark
Sekreterare	Monica Lotfinia
Studieorganisatör	Karin Jonzon
Ledamot	Pär-Ole Folkesson
Utsedd av HSB	Magnus Holmström

### Väsentliga avtal

Nytt avtal om tomträttsavgäld har träffats, med start 2019-01-01. Ny avgäld är 522 000 kronor årligen, att betalas halvårsvis. Det nya avtalet gäller tio år fram i tiden.

Fastighets- och gatukontoret har även meddelat oss ett friköpspris på tomten om 29 145 000 kronor. Styrelsen har fört en dialog med fastighets- och gatukontoret, dels om storleken på den nya avgälden – som är väsentligt högre än dagens – dels om storleken på friköpspriset. Styrelsen har argumenterat för att beloppen är för höga, och att sättet som beloppet har beräknats på inte görs på likvärdigt sätt när det till exempel gäller villaägare.

En möjlighet till omförhandling av tomträttsavtalet på ett år skrevs in i det nya avtalet, om det skulle komma nya regler för beräkning av tomträtt i närtid.

Under året har diskussioner förts - framför allt mellan HSB och Malmös politiker - om möjligheten att ta fram nya regler för hur tomträttsavgälden respektive friköpspriset ska beräknas, men inga nya besked om tomträttens storlek har kommit fram.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Byggnationen i grannfastigheten Priorn 4 norr om brf Kaplanen har påbörjats, och det nya 55+ boendet som är först ut, beräknas stå färdigt 2021. Inom de närmaste åren kommer hela Triangeln-området att förtätas med bostäder, förskola, kontor och verksamheter. Förvandlingen av den ödsliga parkeringsplatsen norr om Pildammsvägen 12, till ett kvarter med 55+ boende och en förskola är positiv för vår fastighet, men byggnationen kommer att medföra en hel del buller och stök under den närmaste tiden. Utbyggnaden innebär också att en ny cykelbana ska skapas på östra sidan av Pildammsvägen, vilket kommer att få konsekvenser för utseendet och avgränsningen av ytan mellan vår sydvästvända trädgårdsdel och gatan. Idag utgör en väl uppvuxen paradishäck barriär mellan trafiken och trädgården. Exakt var den nya gränsen mellan gång- och cykelbana och trädgården ska gå är ännu oklart.

### Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 65 medlemmar (66 föregående år).

~~Peter~~ PT 07





Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### Styrelsens slutord

Styrelsen vill härmed varmt tacka alla medlemmar i brf Kaplanen för engagemang och god grannsämja. Styrelsen tackar för det förtroende vi har fått att förvalta vårt gemensamma hus och vår förening, och blickar framåt mot ett nytt, innehållsrikt år.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 500	845 198	535 181	559 323
Resultatdisp. under året			559 323	-559 323
Ianspråktagen. 2018/19 av yttre fond		0	0	
Avsättning år 2018/19 yttre fond		142 000	-142 000	
Årets resultat				28 241
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>74 500</b>	<b>0</b>	<b>987 198</b>	<b>952 504</b>

PT  
Peters  
02

**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	2 504	2 466	2 418	2 341	2 209
Rörelsens kostnader	-2 424	-1 855	-1 843	-1 836	-2 042
Finansiella poster, netto	-52	-52	-109	-214	-203
Årets resultat	28	559	467	291	-36
Likvida medel & fin. placeringar	1 206	3 129	2 439	1 887	1 321
Skulder till kreditinstitut	8 080	8 139	8 173	8 207	8 241
Fond för yttre underhåll	987	845	731	625	583
Balansomslutning	10 594	10 480	9 937	9 576	9 253
Fastighetens taxeringsvärde	63 000	46 800	46 800	46 800	43 200
Soliditet %	19%	19%	15%	10%	8%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	19	19	32	62	60
Låneskuld kr/kvm	2 322	2 339	2 349	2 358	2 368
Avgift kr/kvm	715	705	691	663	630

**Förs lag till resultatdisposition****Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	952 504
Årets resultat	28 241
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>980 745</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	980 745
-------------------------	---------

Peter  
L  
PT  
oz



Org Nr: 746000-5767

## HSB Brf Kaplanen i Malmö


<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
		<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	2 489 551	2 452 868
Övriga intäkter	Not 2	14 635	13 252
Summa Nettoomsättning		2 504 186	2 466 120
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-1 167 409	-1 140 209
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-141 730	-138 528
Löpande underhåll	Not 5	-133 722	-51 183
Periodiskt underhåll	Not 6	0	-29 738
Övriga externa kostnader	Not 7	-202 586	-187 115
Fastighetsskatt/avgift		-68 850	-66 850
Tomträttsavgäld	Not 8	-349 244	-3 732
Avskrivningar	Not 9	-360 276	-237 210
Summa fastighetskostnader		-2 423 817	-1 854 565
<b>Rörelseresultat</b>		<b>80 369</b>	<b>611 555</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		14 776	12 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 904	-64 442
Summa finansiella poster		-52 128	-52 232
<b>Årets resultat</b>		<b>28 241</b>	<b>559 323</b>



Org Nr: 746000-5767

**HSB Brf Kaplanen i Malmö**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 10 9 101 147	7 116 295
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11 0	115 227
	<u>9 101 147</u>	<u>7 231 522</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 12 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>9 101 847</u>	<u>7 232 222</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 424	1 812
Avräkningskonto HSB Malmö	1 129 161	1 551 962
Övriga fordringar	Not 13 82 454	72 628
Aktuell skattefordran	472	2 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14 198 458	41 751
	<u>1 414 969</u>	<u>1 670 625</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15 0	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	<u>76 830</u>	<u>76 830</u>
	<u>76 830</u>	<u>76 830</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 491 799</u>	<u>3 247 455</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>10 593 646</u></b>	<b><u>10 479 677</u></b>

  
lt  
PT  
02



Org Nr: 746000-5767

## HSB Brf Kaplanen i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	74 500	74 500
Fond för yttre underhåll	987 198	845 198
	<u>1 061 698</u>	<u>919 698</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	952 504	535 181
Årets resultat	28 241	559 323
	<u>980 745</u>	<u>1 094 504</u>
Summa eget kapital	<u>2 042 443</u>	<u>2 014 202</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 <u>2 500 000</u>	<u>8 105 000</u>
	2 500 000	8 105 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 5 580 230	34 000
Leverantörsskulder	33 885	22 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>437 088</u>	<u>303 928</u>
	<u>6 051 203</u>	<u>360 475</u>
Summa skulder	<u>8 551 203</u>	<u>8 465 475</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>10 593 646</u>	<u>10 479 677</u>

Handwritten signatures and initials: PT, K, and 02.



Org Nr:

**HSB Brf Kaplanen i Malmö**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-09-01 2019-08-31</b>	<b>2017-09-01 2018-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	28 241	559 323
Avskrivningar	360 276	237 210
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>388 517</u>	<u>796 533</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-167 144	-1 591
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	144 498	17 618
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>365 870</u>	<u>812 560</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 229 901	-88 476
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 229 901</u>	<u>-88 476</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-58 770	-34 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-58 770</u>	<u>-34 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 922 801</b>	<b>690 084</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 128 792</b>	<b>2 438 708</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 205 991</b>	<b>3 128 792</b>

PT 02



Org Nr:

## HSB Brf Kaplanen i Malmö

### Noter

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 50 år. Avskrivningar 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 2,22 %

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Kassaflödesanalys

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

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Inkomster

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018-2019.

  
PT  
02



Org Nr: 746000-5767

## HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	
Årsavgifter bostäder	2 489 551	2 452 868
<b>Bruttoomsättning</b>	<b>2 489 551</b>	<b>2 452 868</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga intäkter</b>	
Övriga intäkter	14 635	13 252
<b>Summa</b>	<b>14 635</b>	<b>13 252</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	504 642	469 882
El	45 155	41 893
Uppvärmning	359 384	378 541
Vatten	106 402	99 270
Sophämtning	81 267	78 566
Övriga avgifter	70 558	72 057
<b>Summa</b>	<b>1 167 409</b>	<b>1 140 209</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Styrelsearvode	93 000	91 000
Revisorsarvode	13 950	13 650
Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
<b>Summa</b>	<b>109 950</b>	<b>107 650</b>
Sociala kostnader	31 780	30 878
<b>Summa</b>	<b>31 780</b>	<b>30 878</b>
<b>Totalt</b>	<b>141 730</b>	<b>138 528</b>
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
<b>Not 5</b>	<b>Löpande underhåll</b>	
Material i löpande underhåll	26 109	5 549
Löpande underhåll tvättutrustning	51 602	14 592
Löpande underhåll av installationer	4 385	632
Löpande underhåll värme	3 380	5 654
Löpande underhåll hissar	10 212	24 756
Skadegörelse	535	0
Försäkringskostnader	37 500	0
<b>Summa</b>	<b>133 722</b>	<b>51 183</b>
<b>Not 6</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	29 738
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>29 738</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förvaltningsarvoden	109 280	104 073
Revisionsarvoden	8 913	9 138
Övriga externa kostnader	84 393	73 904
<b>Summa</b>	<b>202 586</b>	<b>187 115</b>

ll @  
PT @  
02





Org Nr: 746000-5767

**HSB Brf Kaplanen i Malmö**

<b>Noter</b>	<b>2018-09-01 2019-08-31</b>	<b>2017-09-01 2018-08-31</b>
<b>Not 8</b>		
Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	349 244	3 732
Ny tomträttsavgäld gäller fr.o.m 2019-01-01		
<b>Not 9</b>		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	323 699	237 210
Utrangering	36 577	0
<b>Summa</b>	<b>360 276</b>	<b>237 210</b>

lt

PT

07



Org Nr: 746000-5767

## HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
<b>Not 10 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 390 577	12 390 577
Aktivering ventilation	2 345 128	0
Utrangering	-161 231	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 574 474	12 390 577
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 274 282	-5 037 072
Utrangering	124 654	0
Årets avskrivningar	-323 699	-237 210
Utgående avskrivningar	-5 473 327	-5 274 282
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>9 101 147</b>	<b>7 116 295</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>9 101 147</b>	<b>7 116 295</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	32 000 000	26 000 000
	32 000 000	26 000 000
Mark - bostäder	31 000 000	20 800 000
	31 000 000	20 800 000
Taxeringsvärde totalt	63 000 000	46 800 000
<b>Not 11 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde	115 227	26 751
Årets investeringar	2 229 901	88 476
Aktivering ventilation	-2 345 128	0
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>115 227</b>
<b>Not 12 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

lt  
PT  
07



Org Nr: 746000-5767

## HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31			
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	82 454	73 678			
Övriga fordringar	0	-1 050			
	<b>82 454</b>	<b>72 628</b>			
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Upplupna ränteintäkter	990	11 343			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 468	30 408			
	<b>198 458</b>	<b>41 751</b>			
<b>Not 15 Kortfristiga placeringar</b>					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	0	1 500 000			
<b>Not 16 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 500	0	845 198	535 181	559 323
Resultatdisponering under året				559 323	-559 323
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			142 000	-142 000	
Årets resultat					28 241
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>74 500</b>	<b>0</b>	<b>987 198</b>	<b>952 504</b>	<b>28 241</b>
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	175098	1,31%	2022-10-30	2 500 000	0
Stadshypotek	248888	0,60%	2019-12-30	2 704 680	2 704 680
Stadshypotek	254935	0,60%	2020-01-30	2 875 550	2 875 550
				<b>8 080 230</b>	<b>5 580 230</b>
<b>Långfristig skuld</b>	<b>2 500 000</b>				
<b>Kortfristig skuld</b>	<b>5 580 230</b>				

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 662 530  
Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej  
Genomsnittsränta vid årets utgång 0,82%

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

## Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>8 667 000</b>	<b>8 067 000</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
<b>Not 18</b> Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	7 193	7 248
Övriga upplupna kostnader	207 046	93 132
Förutbetalda hyror och avgifter	222 849	203 548
	<b>437 088</b>	<b>303 928</b>

Malmö 12, 12 - 2019

Izabella Tirbal

Pär-Ole Folkesson

Karin Jonzon

Pernilla Theselius

Magnus Holmström

Monica Lotfinia

Peter Sevemark

Vår revisionsberättelse har 13, 12 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

Laura Liuke  
Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

John Wexström  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaplanen i Malmö för räkenskapsåret 2018-09-01--2019-08-31.

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 augusti 2019 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 för föreningen.

#### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

02

## 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 Brf Kaplanen i Malmö för räkenskapsåret 2018-09-01--2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionsssed 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 trygghande 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar 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 den 13 / 12 2019

Laura Liuke  
Av föreningen vald revisor

John Woxström  
Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.









Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.