



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3480
Totalt 50 objekt		3480

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.	T.o.m.
Rolf Persson	Ordförande	2021-02-21	2023-02-23
Magnus Kjellén	Ordförande	2023-02-23	
Magnus Kjellén	Ledamot	2022-02-17	
Gunilla Ström	Ledamot	2022-05-04	
Pernilla Theselius	Ledamot	2021-02-21	
Claes Larsson	Ledamot	2021-02-21	2023-02-23
Mustafa Hussin	Ledamot	2023-02-23	
Mustafa Hussin	Suppleant	2022-02-17	2023-02-23
Matilda Bjärum-Bengtsson	Ledamot	2022-02-17	
Ellen Bisting	Ledamot	2023-02-23	
William Folkesson	Ledamot	2023-02-23	
Marko Spasic	Suppleant	2022-02-17	2023-02-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Kjellén, Matilda Bjärum och Mustafa Hussin.

Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Rolf Persson, Magnus Kjellén, Pernilla Theselius, Claes Larsson, Matilda Bjärum-Bengtsson, Ellen Bisting.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Gunnar Krantz (sammankallande) och Marie Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-08. På stämman deltog 22 deltagare, 17 röstberättigade medlemmar, ingen representanter genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

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 2023-05-10.

Under räkenskapsåret har styrelsen upphandlat och genomfört relining av spillvattenledningar i källaren.

Ny entreprenör för fastighetsskötsel har upphandlats. Avtal har skrivits med HSB.

Avtal har skrivits med Aimo park för parkeringsövervakning, för våra parkeringsplatser.

Energieffektivisering genom byte till LED belysning i allmänna ytor har genomförts. Styrelsen har inventerat och iordningsställt skyddsrummet.

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	Ändamål
2023	Relining spillvattenledningar i källare
2022	Köp av tomt
2018/19	Byte av ventilationsrör
2017/18	Ny värmepump och pump

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

Årtal	Ändamål
2023/24	Renovering av parkeringsyta
2023/24	Renovering av fontän
2024/25	Byte/renovering av värmeledningar, radiatorer, ventiler
2024/25	OVK besiktning
2025/26	Renovering/byte av hissystem
2026/27	Renovering av föreningens bastu

Renoveringen av parkeringsytan har länge varit aktuell. Renoveringen är beroende av att markarbeten runt fastigheten avslutas, och dessa har blivit försenade. Under hösten 2023 kommer markarbeten att färdigsställas, och föreningens markytor kan då också uppdateras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 14 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	100	238	127	138	19
Skuldsättning, kr/kvm	11 399	11 571	2 286	2 298	2 322
Räntekänslighet, %	15	15	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	188	156	148	149	147
Driftskostnad, kr/kvm	688	521	615	578	588
Årsavgifter, kr/kvm	768	748	738	733	715
Totala intäkter, kr/kvm	811	781	763	736	720
Nettoomsättning, tkr	2 673	2 603	2 569	2 552	2 490
Resultat efter finansiella poster, tkr	-93	497	107	99	28
Soliditet, %	6	6	21	20	19

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	1 535 946	0	164 034	1 699 980
S:a bundet eget kapital, kr	1 610 446	0	164 034	1 774 480
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	635 130	496 991	-164 034	968 087
Årets resultat, kr	496 991	-496 991	-93 471	-93 471
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 132 121	0	-257 505	874 616
S:a eget kapital, kr	2 742 567	0	-93 471	2 649 096

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 273 000 kr samt ianspråktagande skett med 108 966 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	1 132 121
Årets resultat, kr	-93 471
Reservation till underhållsfond, kr	-273 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	108 966
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	874 616

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	874 616

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

Resultaträkning	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 672 596	2 603 076
Övriga intäkter	3	149 620	114 947
		2 822 216	2 718 023
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-250 967	-68 129
Planerat underhåll	5	-108 966	-33 125
Fastighetsavgift/skatt		-79 450	-75 950
Driftskostnader	6	-1 285 644	-1 122 825
Övriga kostnader	7	-175 780	-177 849
Personalkostnader	8	-174 395	-145 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 068	-299 163
		-2 407 270	-1 922 440
Rörelseresultat		414 946	795 583
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 281	6 608
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 698	-305 200
		-508 417	-298 592
Årets resultat		-93 471	496 991

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	42 502 941	40 860 712
Pågående nyanläggningar	10	0	72 844
		42 502 941	40 933 556
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		42 504 441	40 935 056
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3	1 211
Avräkningskonto HSB Malmö		566 612	1 367 526
Övriga fordringar	12	6 187	96 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	52 309	52 300
		625 111	1 517 122
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
		0	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		625 111	2 517 122
SUMMA TILLGÅNGAR		43 129 552	43 452 178

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 500	74 500
Fond för yttre underhåll	14	1 699 980	1 535 946
		1 774 480	1 610 446
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		968 087	635 130
Årets resultat		-93 471	496 991
		874 616	1 132 121
Summa eget kapital		2 649 096	2 742 567
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	39 666 588	31 217 107
Summa långfristiga skulder		39 666 588	31 217 107
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	320 000	9 049 414
Leverantörsskulder		21 575	23 920
Aktuella skatteskulder		9 563	6 628
Övriga skulder		180	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	462 550	412 482
Summa kortfristiga skulder		813 868	9 492 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 129 552	43 452 178

Kassaflödesanalys	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-93 471	496 991
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		332 068	299 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		238 597	796 154
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 208	-1 211
Förändring av kortfristiga fordringar		89 889	187 932
Förändring av leverantörsskulder		-2 345	-3 444
Förändring av kortfristiga skulder		53 121	78 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten		380 470	1 058 041
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 901 451	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-32 747 879
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 901 451	-32 747 879
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån/nytt lån		-279 933	32 311 601
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-279 933	32 311 601
Årets kassaflöde		-1 800 914	621 763
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 367 526	1 745 763
Likvida medel vid årets slut		566 612	2 367 526

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 2022/2023.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 46 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 1,97 %.

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

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Årsavgifter bostäder	2 672 596	2 603 076
	2 672 596	2 603 076

Not 3 Övriga intäkter

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	101 400	101 400
Pantförskrivningsavgift -och överlåtelseavgift	11 920	10 587
Övriga intäkter	20 504	2 960
Erhållna bidrag	15 796	0
	149 620	114 947

Not 4 Reparationer

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Löpande underhåll tvättutrustning	19 999	14 836
Reparationer av installationer	0	16 353
Reparationer, VA/sanitet, värme	10 796	3 014
Reparationer el/tele	0	2 214
Reparationer hissar	31 917	14 604
Reparationer av byggnader utvändigt	531	2 215
Löpande underhåll av markytor	8 451	10 169
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	2 721
Försäkringsskador	175 449	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	3 824	2 003
	250 967	68 129

Not 5 Planerat underhåll

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Planerat UH Värme	0	33 125
Planerat UH el/tele	108 966	0
	108 966	33 125

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	387 928	327 601
El	63 273	49 753
Uppvärmning	422 743	363 347
Vatten	169 653	130 834
Sophämtning	61 867	48 439
Tomträttsavgäld	0	11 635
Fastighetsförsäkringar	46 508	44 349
Brandskydd	0	13 065
Kabel-TV och Bredband	133 671	133 802
	1 285 643	1 122 825

Not 7 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förvaltningsarvoden	122 871	110 189
Revisionsarvoden	10 875	12 650
Överlåtelse- och pantavskrivningsavgift	9 609	12 998
Medlemsavgift HSB	21 165	21 165
Övriga kostnader	11 260	20 846
	175 780	177 848

Not 8 Arvode och andra ersättningar

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	114 754	96 600
Revisionsarvode	15 839	14 490
Arvode valberedning	3 600	3 600
	134 193	114 690
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	40 202	30 709
	40 202	30 709
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	174 395	145 399

Not 9 Byggnader och Mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden *	14 738 384	14 574 474
Årets investeringar relining	1 974 296	163 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 712 680	14 738 384
Ingående avskrivningar	-6 388 796	-6 089 633
Årets avskrivningar*	-332 068	-299 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 720 864	-6 388 796
Mark	32 511 125	32 511 125
Utgående värde mark	32 511 125	32 511 125
Bokfört värde Byggnader och Mark	42 502 941	40 860 713
Taxeringsvärden byggnader - bostäder	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
	63 000 000	63 000 000

*Ingår även markanläggning.

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	72 844	0
Årets investeringar relining	1 901 452	236 754
Omklassificeringar markanläggning	0	-163 910
Omklassificeringar relining	-1 974 296	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	72 844
Utgående redovisat värde	0	72 844

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	6 187	96 085
	6 187	96 085

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	814	1 356
Övr förutb kostn, uppl int	51 495	50 944
	52 309	52 300

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	1 535 946	1 320 071
Yttre fond avsättning	273 000	249 000
Uttag yttre fond	-108 966	-33 125
	1 699 980	1 535 946

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
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 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek	1,31	2022-10-30	0	2 500 000
Stadshypotek	3,86	2025-10-30	2 500 000	0
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	12 788 560	12 778 560
Danske Bank	2,95	2022-09-30	0	6 269 481
Danske Bank	2,95	2025-09-30	5 898 548	
			39 905 588	40 266 521
Kortfristig del av långfristig skuld			320 000	9 049 414

Not 17 Skulder till kreditinstitut

9 049 414 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 279 933 kr

Beräknad skuld om 5 år 38 706 588 kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	320 000	9 049 414
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	39 666 588	31 217 107

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 986 588	40 266 521
	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	82 993	50 705
Förutbetalda hyror och avgifter	238 026	227 147
Övriga upplupna kostnader	141 530	134 630
	462 549	412 482

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

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelse och revisorer.

Malmö

Magnus Kjellén
Ordförande

William Folkesson

Matilda Bjärum

Pernilla Theselius

Mustafa Hussin

Gunilla Ström
HSB ledamot

Ellen Bisting

Vår revisionsberättelse har lämnats

Carl Fagergren

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 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 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

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 Brf Kaplanen i Malmö för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Maria Leimar
Av föreningen vald revisor

Laura Liuke
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kaplanen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS KJELLÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 15:47:54



WILLIAM FOLKESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 16:12:14



MATILDA BJÄRUM-BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 11:55:30



PERNILLA THESELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 17:25:20



MUSTAFA HUSSIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 07:55:45



GUNILLA STRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-05 kl. 10:30:47



ELLEN BISTING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 11:40:18



ANNA MARIA LEIMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-20 kl. 11:39:57



LAURA LIUKE

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-19 kl. 14:15:16



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-21 kl. 14:53:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 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: 2023-11-20 kl. 10:59:21



LAURA LIUKE

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-19 kl. 13:59:28



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-21 kl. 14:53:35



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.