



ÅRSREDOVISNING 2023-24

HSB brf Kaprifolen i Lomma

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kaprifolen i Lomma med säte i Lomma org.nr. 746001-0296 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2005-04-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lomma kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vinstorp 27:9	2018-10-25	1969

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
2	lokaler (hyresrätt)	271
10	förråd	0
37	p-platser	0
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 838
Totalt 109 objekt		4 109

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 2 rok, 18 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Robert Fritz	Ordförande	2020-01-30	
Björn Walter Klefbohm	Ledamot	2018-03-21	2024-02-21
Elisabeth Carlmark	Ledamot	2023-03-09	
Magnus Nilsson	Ledamot	2024-02-22	
Jörgen Johansson	Ledamot	2016-10-27	
Frida Johansson	Ledamot	2024-02-22	
Linus Hesselbom	Ledamot	2021-04-07	2024-02-21
Ingrid Nyman	Suppleant	2024-02-22	
Rikard Krets	Suppleant	2023-03-09	2024-02-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabeth Carlmark och Jörgen Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Fritz, Elisabeth Carlmark, Jörgen Johansson och Frida Johansson.

Revisorer har varit: Linus Hesselbom vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Stämman tog beslut om att välja att styrelsen utgör valberedningen framöver.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-21. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. Andra beslutet om antagande av nya stadgar togs. Registrering av stadgarna hos Bolagsverket gjordes 2024-11-12
Extra föreningsstämma hölls 2023-10-25 då första beslut gällande nya stadgar togs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

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 i juni 2024.

Styrelsen har beslutat höja avgifterna med 5 % fr o m 2025-01-01.

Stadgar

Föreningsstämman antog HSBs 2023 års standardstadgar vid ordinarie årsmöte 2024-02-21 till att gälla för Brf. Kaprifolen i Lomma. Ett första beslut togs vid extra stämmomöte per 2023-10-25

Övrigt

Vid årsstämman 2024 togs beslut att välja in Magnus Nilsson till ny HSB representant till vår styrelse.



Ekonomi

Årets negativa resultat, vilket uppgick till SEK -343 030, orsakades av ett antal oförutsedda händelser och utgifter. Primärt var det tillkommande kostnader för att byta ut befintliga vatten-burna handukstorkar, kopplade till VVC, till eldrivna sådana. Bytet var nödvändigt då dåvarande inkoppling bröt mot aktuell byggnorm. Vidare har kostnader för vattenskada i källarplanet härrörande till uttorkning, återställande av ytskikt samt urfräsning och relining av påverkade dräneringsrör påverkat resultatet. Därtill kommer en investering i en avgasare till vårt värmesystem i syfte att effektivisera systemet då vi kan konstatera att uppvärmningskostnaderna, i kalla, december-januari 23/24 rusade i höjden. Det sistnämnda har självfallet också en inverkan på resultatet.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 966 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2024/2025 upprättade budgeten indikerade, mot bakgrund av förväntade kraftiga prisökningar inom en rad områden, att en höjning av avgiften är nödvändig. Styrelsen avser att genomföra en rad initiativ och åtgärder, speciellt inom el- och energisektorn, för att i någon mån dämpa effekterna av förväntade kostnadsökningar.

Som en effekt av dessa kostnadsökningar så beslutade styrelsen att genomföra en nödvändig höjning av årsavgifterna med 5 % per 2025-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas i förhållande till hur det generella kostnadsläget utvecklats under året och hur det förväntade kostnadsläget bedöms att utvecklas för kommande period och kommer även framgent att kostnadsslag för kostnadsslag bearbeta budgeten.

Styrelsen följer nogsamt händelserna på låne- och räntemarknaden för att se på rörelser och händelser som kan komma göra att vi behöver ompröva vårt beslut. Såsom vi gjorde vid omläggningen av lån i februari 2024.

Under vårvintern 2024 lade vi om ett av våra lån i Handelsbanken. Ett lån som uppgick till SEK 12 246 870 som vi, i dåvarande oroliga räntetider, band upp på 2 år till en fast ränta på 4%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till totalt 13 739 370 kr. Under året har föreningen amorterat 153 084 kr., vilket motsvara en amorteringstakt på 1 %.

Styrelsens intention är att amortera ner våra låneskulder i liknande takt som praktiserats de senaste åren i syfte att bibehålla den mycket starka finansiella situation som föreningen befinner sig i. Och, därigenom ha utrymme att finansiera framtida större underhållsinsatser med nya lån utan stora plötsliga avgiftshöjningar blir nödvändiga.

Då det historiskt visat sig vara fördelaktigt att inte binda lånen på längre tid ämnar styrelsen arbeta vidare på inslagen räntepolicy med rörlig ränta med bindningstid på 3 månader.

Underhåll

Det senaste året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

1. I anslutning till byte av radiatorer har föreningen installerat en avgasare till värmesystemet, i syfte att effektivisera systemet.
2. Ersatt 32 vattenburna handukstorkar mot elektriska handukstorkar.
3. Mot bakgrund av att vi drabbats av vattenskada i källarplanet i den östra huskroppen, orsakat av tillväxt rötter mm. och av skräp i dräneringsrören, genomfördes rensning och relining av dräneringsrören vids ingångarna 72 respektive 74.

Underhållsåtgärder enligt underhållsplanen har i väsentliga delar reviderats i syfte att återspegla föreningen verkliga underhålls- och investeringsbehov de kommande åren. Styrelsen kommer framgent, årligen, uppdatera underhållsplanen utefter våra faktiska behov. Styrelsen strävar efter att genomföra ett par större investeringsprojekt de närmaste åren.

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

Årtal	Åtgärd
2024/2025	Lägenhetsdörrar
2024/2025	Låssystem entrépartier och gemensamma utrymmen.
2024/2025	Reparationer & uppfräschning av viss innemiljö.
2024/2025	Reparationer & uppfräschning samt upprustning av utemiljön.
2024/2025	Förstudie installation av solceller
2025/2026	Yttertak
2026/2027	Byta ut entrépartier

Huvudparten av framtagna åtgärder avser vår utemiljö. Vi har till detta satt av pengar i UH-planen för att under året beta av listan successivt.

Väsentliga avtal

Leverantörer	Avtalstyp
HSB Malmö	Ekonomist och administrativ förvaltning.
HSB Malmö	Underhållsplan.
HSB Malmö	Teknisk förvaltning
HSB Malmö	Brandsäkerhet.
Greate Security	Brandlarm
Brandservice Örestad	Brandsläckare
SYSAB	Sophantering.
SUEZ Recycling AB	Sophantering
Anticimex	Skadedjursbekämpning.
Telia	Bredband-TV.
Willis Towers Watsson	Fastighetsförsäkring (återförsäkring hos Länsförsäkringar)
Vattenfall	Förbruknings-el
Krafttringen Nät AB	Fjärrvärme
Ventilationsförbättringar	OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) Service ventilationsanläggningen

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 67 630 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 119 kr/m2.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 5 %.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	119	105	155	219	214
Skuldsättning, kr/kvm	3 346	3 376	3 041	3 078	2 353
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 582	3 614	3 256	3 295	2 519
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	295	272	262	204	200
Årsavgifter, kr/kvm	966	890	839	796	796
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	86	97	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	939	963	807	763	759
Nettoomsättning, tkr	3 772	3 466	3 108	3 108	3 105
Resultat efter finansiella poster, tkr	-343	79	124	401	333
Soliditet, %	19	20	21	21	23

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 avgiften för IMD el samt bredband. IMD el installerades 2021/2022.

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	281 300	0	0	281 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 167 709	0	-153 709	2 013 970
S:a bundet eget kapital, kr	2 449 009	0	-153 709	2 295 270
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 100 568	78 940	153 709	1 333 247
Årets resultat, kr	78 940	-78 940	-343 030	-343 030
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 179 508	0	-189 321	990 217
S:a eget kapital, kr	3 628 517	0	-343 030	3 285 487

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 251 000 kr samt ianspråktagande skett med 404 739 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	1 179 508
Årets resultat, kr	-343 030
Reservation till underhållsfond, kr	-251 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	404 739
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	990 217

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	990 217

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

Resultaträkning

Not

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

Nettoomsättning

2

3 771 512

3 465 550

Övriga intäkter

3

50 801

231 322

3 822 313**3 696 872****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-128 736

-288 400

Planerat underhåll

5

-404 739

-132 500

Fastighetsavgift/skatt

-97 060

-95 810

Driftskostnader

6

-2 197 866

-2 015 069

Övriga kostnader

7

-247 190

-220 457

Personalkostnader

8

-151 389

-146 109

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-368 907

-330 133

-3 595 887**-3 228 478****Rörelseresultat****226 426****468 394****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

28 461

14 846

Räntekostnader och liknande resultatposter

-597 916

-404 301

-569 455**-389 455****Årets resultat****-343 030****78 940**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	15 957 795	16 257 971
		15 957 795	16 257 971
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 958 295	16 258 471
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		38	1 921
Avräkningskonto HSB Malmö		517 759	614 072
Övriga fordringar	11	57 423	56 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	207 238	186 468
		782 458	858 552
<i>Kassa och bank</i>		1 002 038	973 356
Summa omsättningstillgångar		1 784 496	1 831 908
SUMMA TILLGÅNGAR		17 742 791	18 090 379

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		281 300	281 300
Fond för yttre underhåll	13	2 013 970	2 167 709
		2 295 270	2 449 009
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 333 247	1 100 568
Årets resultat		-343 030	78 940
		990 217	1 179 508
Summa eget kapital		3 285 487	3 628 517
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	12 123 786	0
Summa långfristiga skulder		12 123 786	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 623 084	13 870 576
Leverantörsskulder		131 567	57 374
Aktuella skatteskulder		6 057	4 807
Övriga skulder		735	2 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	572 075	526 125
Summa kortfristiga skulder		2 333 518	14 461 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 742 791	18 090 379

Kassaflödesanalys

Not

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

Resultat efter finansiella poster

-343 030

78 940

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

368 907

330 133

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****25 877****409 073****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-20 218

-55 474

Förändring av kortfristiga skulder

1 589 148

-112 573

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 594 807****241 026****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-68 731

-2 021 205

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-68 731****-2 021 205****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

-1 470 000

1 500 000

Amortering av lån

-123 706

-125 164

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 593 706****1 374 836****Årets kassaflöde****-67 630****-405 343****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 587 427

1 992 770

Likvida medel vid årets slut**1 519 797****1 587 427**

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.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. I likvida medel ingår avräkningskonto i HSB Malmö samt kassa och bank.

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 68 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 till 1,68 %.

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.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 133 462 kr (fg år 2 133 462 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	3 423 776	3 158 808
Hysesintäkter	65 800	48 200
Årsavgifter el	217 856	194 462
Bredbandsavgifter	64 080	64 080
	3 771 512	3 465 550

I årsavgiften ingår värme, sophantering, V o A och bredband. El debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Överlåtelse / -pansättningsavgifter	14 491	10 292
El-stöd	0	145 745
Övriga intäkter	36 310	75 285
	50 801	231 322

Not 4 Reparationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löpande UH bostäder	0	10 169
Löpande UH av gemensamma utrymmen	9 013	20 917
Löpande underhåll tvättutrustning	7 386	20 320
Löpande UH av installationer	0	3 773
Löpande underhåll Va/sanitet	14 994	21 296
Löpande UH, värme	2 476	5 269
Reparationer, Ventilation	15 605	21 913
Löpande UH el/tele	7 175	0
Löpande UH av byggnader utvändigt	2 500	0
Löpande UH av markytor	0	89 675
Försäkringsskador	69 588	95 068
	128 737	288 400

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Periodiskt underhåll värme	330 095	0
Periodiskt underhåll ventilation	0	90 500
Periodiskt underhåll VA/Sanitet	74 644	42 000
	404 739	132 500

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokaltvård	644 322	613 849
El	351 717	353 905
Uppvärmning	559 624	515 970
Vatten och avlopp / VA	299 805	249 397
Sophämtning, avfall, renhållning	92 339	78 032
Övrigt	250 057	203 916
	2 197 864	2 015 069

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	128 022	123 651
Revisionsarvoden	11 625	11 250
Övriga externa kostnader	107 542	85 556
	247 189	220 457

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	122 300	111 450
Revisionsarvode	1 200	4 000
Övriga arvoden förtroendevalda	1 800	5 200
	125 300	120 650
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	25 586	25 459
Övriga gemensamma kostnader	503	0
	26 089	25 459
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	151 389	146 109

Not 9 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	21 888 304	19 867 099
Årets investeringar	68 731	2 021 205
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 957 035	21 888 304
Ingående avskrivningar	-5 853 301	-5 523 168
Årets avskrivningar	-368 907	-330 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 222 208	-5 853 301
Utgående redovisat värde	15 734 827	16 035 003
Taxeringsvärden byggnader	33 047 000	33 047 000
Taxeringsvärden mark	13 400 000	13 400 000
	46 447 000	46 447 000
Bokfört värde byggnader	15 734 827	16 035 003
Bokfört värde mark	222 968	222 968
	15 957 795	16 257 971

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500

Utgående redovisat värde**500****500****Not 11 Övriga fordringar****2024-08-31****2023-08-31**

Skattekonto

57 423

56 091

57 423**56 091****Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2024-08-31****2023-08-31**

Upplupna ränteintäkter

12 969

12 989

Uppl. intäkter IMD- el

65 646

70 283

Övr. förutb kostn, uppl. Int.

128 623

103 196

207 238**186 468****Not 13 Fond för yttre underhåll****2024-08-31****2023-08-31**

Belopp vid årets ingång

2 167 709

2 068 209

Avsättning

251 000

232 000

Ianspråktagande

-404 739

-132 500

2 013 970**2 167 709****Not 14 Ställda säkerheter****2024-08-31****2023-08-31****För skulder till kreditinstitut:**

Fastighetsinteckningar

13 902 000

13 902 000

13 902 000**13 902 000**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	4,000	2026-03-01	12 246 870	12 370 576
Stadshypotek	4,282	2025-07-04	1 500 000	1 500 000
			13 746 870	13 870 576

Not 16 Skulder till kreditinstitut

13 70 576 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktisk amortering under året för den totala skulden är 123 706 kr.

Faktisk amortering under det kommande året för den totala skulden är 153 084 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 12 981 450 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	1 623 084	13 870 576
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	12 123 786	0
	13 746 870	13 870 576

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	13 070	15 170
Förutbetalda hyror och avgifter	304 515	279 776
Övriga upplupna kostnader	254 490	231 179
	572 075	526 125

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Linus Hesselbom har avgått som internrevisor.

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Robert Fritz
Ordförande

Jörgen Johansson

Elisabeth Carlmark

Frida Johansson

Magnus Nilsson

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

Morgan Nilsson
BoRevision, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kaprifolen i Lomma, org.nr. 746001-0296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kaprifolen i Lomma för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kaprifolen i Lomma för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

ROBERT FRITZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 09:38:13



ELISABETH CARLMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-11 kl. 11:00:38



FRIDA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 11:49:25



JÖRGEN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-10 kl. 20:10:11



MAGNUS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-12 kl. 21:03:14



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 10:12:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 10:13:28



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.