



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kapellmästaren i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Kapellmästaren i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kapellmästaren kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 21 oktober 2025 kl. 19:00.

Lokal: Restaurang Capri, Orkestergatan 3

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust 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 de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsen, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er 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
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 24.1. Besluta om att uppdatera stadgarna enligt HSB:s senaste revision
 - 24.2 Besluta om att installera IMD i föreningen
25. Föreningsstämmans avslutande



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr:716407-4267

HSB Brf Kapellmästaren i Malmö

Förvalta din investering, kom till årsstämman!

Att köpa en bostadsrätt är kanske din största ekonomiska investering, kom till föreningsstämman och vårda den. Att komma på stämman betyder att du påverkar ditt boende samt visar respekt mot grannar, medlemmar, förtroendevalda och bostadsrättsföreningen.

Äger du din lägenhet?

Många som köpt en bostadsrätt tror att de äger den, men sanningen är att föreningen äger lägenheten, du innehar bostadsrätten = rätten att bo i lägenheten.

Medlemmarna äger gemensamt bostadsrättsföreningens egendom, var medlem äger en del av fastigheten och har tillsammans ansvar för ekonomin och skötsel, genom att närvara och välja förtroendevalda på föreningsstämman. Följer du inte lagar och stadgar som styr boendet kan du förlora bostadsrätten och med det din rätt att bo i lägenhet, detta gäller för alla som vistas i din bostad.

Påverka! Delta!

Att bo i bostadsrätt ger dig unika möjligheter att påverka ditt boende och till stor del avgöra hur din lägenhet ska se ut (vissa saker behöver föreningens tillstånd). Det innebär att du i allra högsta grad kan ta ansvar, ställa upp i val till en förtroendepost och påverka din ekonomiska investering = föreningens ekonomi!

Vad kan du göra?

Utnyttja din rösträtt (en andel = en röst) på föreningsstämman, du har möjlighet att påverka föreningens skötsel och ekonomi = ditt sparande i bostadsrätten.

Styrelsen i HSB Brf Kapellmästaren i Malmö



Ja tack, jag/vi vill påverka och kommer till HSB BRF Kapellmästarens stämma

Ifylld anmälan postas i gröna brevlådan vid tvättstugan senast 2025-10-07

Anmälan avser närvaro vid föreningsstämman i Restaurang Capri, Orkestergatan 3, tisdagen den 21 oktober kl. 19:00

Bostadsrätt nummer (föreningens nummer): _____

Antal personer: _____



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kapellmästaren i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716407-4267 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kapellmästaren 5	1986-10-21	1999

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	p-platser	0
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 568
Totalt 98 objekt		3 568

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 24 st 2 rok, 20 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Malin Eriksson	Ordförande	2023-12-03	
Jan-Åke Ottosson	Ledamot	2024-09-05	
Anna Christina Ahlqvist	Ledamot	2024-11-23	
Anna Christina Ahlqvist	Suppleant	2023-06-28	2024-11-23
Sara Gilles	Ledamot	2020-10-22	2024-11-23
Robin Landin	Ledamot	2023-06-28	
Emelie Winquist	Ledamot	2023-12-03	
Maj-Gret Elisab Linins	Suppleant	2023-06-28	
Jimmy Lindström	Suppleant	2023-12-03	2024-11-23
Amina Mrkulic	Suppleant	2024-11-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malin Eriksson, Robin Landin och Emelie Winquist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Christina Ahlqvist, Malin Eriksson, Robin Landin och Emelie Winquist.

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

Valberedning har varit: Dragana Arlov (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-21. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.
Extra stämma hölls 2025-04-28.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 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 2025-05-21.

Anticimex har gjort underhåll på SMARTboxar mot gnagare.

KONE har kvartalsvis gjort service och underhåll på förenings hissar.

SafeTeam har två gånger per år gjort underhåll och service av föreningens låssystem och dörrar.

Tak och Brandskydd i Sverige AB har gjort årlig service på förenings rökluckor samt kontroll av brandsläckare och brandfilter och har även åtgärdat avvikelser.

Great Security har kvartalsvis gjort underhåll och service på föreningens brandsystem.



Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförd den 21/5 och vid besiktningen framkom det att fastigheter och mark är i gott skick.

OVK Besiktning utförd 2024-08-19, anmärkningar i rapport har blivit förmedlade till boende.

Stamspolning utförd 2024-08-19.

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

Årtal	Åtgärd
2027-2028-	Takdetaljer, normal omfattning ca. 15%
2027-2028-	Underhåll av brandssystem
2027-2028-	Värmeväxlare renovering
2027-2028-	Betongarbete 10%
2027-2028-	Träpanel 2 gånger strykning
2027-2028-	Källare helmålning
2027-2028-	Våtrumsyta helmålning
2027-2028-	Torkrumsutrustning, byte av torklinor
2026-2027-	Underhåll av brandssystem
2027-2028-	Kontroll av passagesystem

De planerade kommande underhållsåtgärderna är planerade att finansieras med egna medel.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 281 292kr. Under året har föreningen amorterat 300 000kr. Vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 100 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulder för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen, vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet att hålla byggnaden i gott skick. Genom att arbeta strukturerat med underhållsplanen och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognosticerade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att bedömningen och eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Det kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt, observera att detta är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelse kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Inga större avtal har tecknats under året.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer är ökade räntor och eventuella akuta större reparationer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	156	204	212	276	282
Skuldsättning, kr/kvm	8 487	8 564	8 732	8 872	9 012
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 487	8 564	8 732	8 872	9 012
Räntekänslighet, %	9	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	224	221	198	172	176
Årsavgifter, kr/kvm	981	964	890	885	864
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	96	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 024	1 024	929	931	902
Nettoomsättning, tkr	3 649	3 566	3 299	3 280	3 199
Resultat efter finansiella poster, tkr	63	161	193	-352	538
Soliditet, %	31	31	30	30	30

Definitioner nyckeltal

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 intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 406 006	0	0	8 406 006
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 500 695	0	254 735	4 755 420
S:a bundet eget kapital, kr	12 906 701	0	254 735	13 161 426
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	904 967	160 679	-254 735	810 921
Årets resultat, kr	160 679	-160 679	62 274	62 274
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 065 646	0	-192 461	873 195
S:a eget kapital, kr	13 972 347	0	62 274	14 034 621

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 45 275 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 065 646
Årets resultat, kr	62 274
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	45 275
Summa till föreningsstämans förfogande, kr	873 195

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	873 195

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

RESULTATRÄKNING	2024-05-01 2025-04-30		2023-05-01 2024-04-30	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	3 649 336		3 585 722
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 449		68 000
Summa Rörelseintäkter		3 653 785		3 653 722
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 914 678		-1 879 085
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 951		-96 812
Personalkostnader	Not 6	-192 969		-163 216
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-448 606		-448 606
Summa Rörelsekostnader		-2 653 205		-2 587 719
Rörelseresultat		1 000 580		1 066 004
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 415		27 539
Räntekostnader och liknande resultatposter		-969 721		-932 864
Summa Finansiella poster		-938 306		-905 325
Resultat efter finansiella poster		62 274		160 679
Resultat före skatt		62 274		160 679
Årets resultat		62 274		160 679

BALANSRÄKNING

2025-04-302024-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	41 554 519	42 003 125
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		41 554 519	42 003 125
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		41 555 019	42 003 625

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 990	6 909
Aktuell skattefordran		0	1 732
Övriga fordringar		1 777 702	1 528 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	166 184	177 962
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 946 876	1 715 344
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	518
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	518
Summa Omsättningstillgångar		3 446 876	3 215 862
Summa Tillgångar		45 001 895	45 219 487

BALANSRÄKNING

2025-04-302024-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	8 406 006	8 406 006
Fond för yttre underhåll	4 755 420	4 500 695
Summa Bundet eget kapital	13 161 426	12 906 701
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	810 921	904 967
Årets resultat	62 274	160 679
Summa Fritt eget kapital	873 195	1 065 646
Summa Eget kapital	14 034 621	13 972 347

Skulder

Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 929 981 292	6 281 476
Summa Långfristiga skulder	29 981 292	6 281 476
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	300 000	24 274 816
Leverantörsskulder	116 208	59 730
Skatteskulder	10 898	6 019
Övriga kortfristiga skulder	0	4 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10558 876	621 077
Summa Kortfristiga skulder	985 982	24 965 664
Summa Skulder	30 967 274	31 247 140
Summa Eget kapital och skulder	45 001 895	45 219 487

KASSAFLÖDESANALYS	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 000 580	1 066 004
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	448 606	448 606
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	448 606	448 606
Erhållen ränta	31 415	27 539
Erlagd ränta	-969 721	-932 864
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	510 880	609 285
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	5 464	-47 055
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	5 755	-1 460
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	11 219	-48 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten	522 100	560 770
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-275 000	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-275 000	-600 000
Årets kassaflöde	247 100	-39 230
Likvida medel vid årets början	2 980 026	3 038 307
Likvida medel vid årets slut	3 224 143	2 980 026

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	3 500 868	3 439 208
	Hyror garage och parkeringsplatser	148 944	131 582
	Övriga intäkter	6 837	19 550
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 656 649	3 590 340
	Hyresbortfall	-7 313	-4 618
	<i>Summa</i>	-7 313	-4 618
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 649 336	3 585 722

I årsavgiften ingår bredband, Kabel TV, värme, el och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	19 399
	Övriga intäkter	4 449	48 601
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 449	68 000

Not 4	Driftskostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-502 956	-413 794
	Snö och halk-bekämpning	-31 893	-41 472
	Reparationer	-94 474	-49 882
	Planerat underhåll	-45 275	-157 225
	Försäkringsskador	0	-16 544
	El	-121 237	-119 429
	Uppvärmning	-431 270	-443 935
	Vatten	-245 622	-225 639
	Sophämtning	-49 226	-57 189
	Fastighetsförsäkring	-50 950	-47 736
	Kabel-TV och bredband	-99 084	-91 024
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-96 544	-91 280
	Förvaltningsavtalskostnader	-118 728	-102 565
	Övriga driftkostnader	-27 418	-21 372
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 914 678	-1 879 085

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-21 280	-25 549
	Extern revision	-16 836	-11 644
	Medlemsavgifter	-23 655	-23 655
	Föreningsverksamhet	-23 874	-1 200
	Övriga förvaltningskostnader	-11 306	-34 764
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-96 951	-96 812
Not 6	Personalkostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-108 648	-80 852
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-34 850	-40 100
	Sociala avgifter	-45 971	-38 764
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-192 969	-163 216
Not 7	Byggnader och mark	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 856 654	44 856 654
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 700 000	3 700 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	48 556 654	48 556 654
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 553 529	-6 104 922
	Årets avskrivningar	-448 606	-448 606
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-7 002 135	-6 553 529
	<i>Utgående redovisat värde</i>	41 554 519	42 003 125
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 800 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	51 800 000	49 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Fastighetsinteckning	39 314 000	39 314 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	39 314 000	39 314 000

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-04-30	2024-04-30
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 508	9 978
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 675	167 984
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	166 184	177 962

Not 9	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-04-30
-------	--	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,35%	2029-03-21	10 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,61%	2026-04-17	4 999 816	200 000
Swedbank Hypotek AB	2,89%	2027-01-25	9 000 000	100 000
SBAB Bank AB	2,53%	2028-04-06	6 281 476	0
			30 281 292	300 000

Långfristig del	25 181 476
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 999 816
Kortfristig del	5 099 816
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,92%
Finns swap-avtal	Nej

300 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringar under året för den totala skulden är 300 000 kr. Beräknad skuld om fem år beräknas till 28 781 292 kr.

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-04-30	2024-04-30
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	278 674	340 446
Upplupna räntekostnader	53 558	62 009
Övriga upplupna kostnader	226 644	218 622
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	558 876	621 077

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Malin Eriksson
Ordförande

Jan -Åke Ottosson

Robin Landin

Anna Christina Ahlqvist

Emelie Winqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Magdalena Gega

Thaha Osman

Av föreningen vald revisor

BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kapellmästaren i Malmö, org.nr. 716407-4267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kapellmästaren i Malmö för räkenskapsåret 2024-05-01–2025-04-30.

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 30 april 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kapellmästaren i Malmö för räkenskapsåret 2024-05-01--2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magdalena Gega
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kapellmästaren i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN DAVIDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-09-12 kl. 10:12:42



JAN-ÅKE OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-12 kl. 17:08:11



ROBIN LANDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-12 kl. 10:01:09



ANNA CHRISTINA AHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-12 kl. 10:00:31



EMELIE WINQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-12 kl. 11:02:51



MAGDALENA GEGA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-15 kl. 10:40:11



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-15 kl. 11:58:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kapellmästaren i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGDALENA GEGA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-15 kl. 11:16:04



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-15 kl. 11:56:18



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

