



ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

**HSB BRF
KAPRIFOLEN
I LOMMA**



HSB – där möjligheterna bor



Brf. Kaprifolen i Lomma

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kaprifolen i Lomma kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 16 februari 2023, kl. 18.30

Lokal: Föreningslokalen

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Nya stadgar
10. Beslut om nya stadgar
11. Styrelsens årsredovisning
12. Revisorernas berättelse
13. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
14. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
15. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
16. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
18. Val av revisor och eventuell suppleant
19. Val av valberedning
20. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
21. Inkomna motioner
22. Avslutning
23. Övriga frågor

.....
Jag/Vi kommer på stämman och vill ha lätt förtäring.

Namn:..... Lgh. Kaprifolen Nr.....

Antal personer:..... Allergier?.....

Lämna kupongen i föreningens brevlåda, Vinstorpsvägen 62, senast den 9 februari 2023.

Styrelsen för HSB Brf Kaprifolen i Lomma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1969 på fastigheten Vinstorp 27:9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vinstorpsvägen 60 74, 234 41 Lomma. Fastigheten är taxerad till ett värde om SEK 46 447 000, för år 2022.

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

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning samt om möjligt hyra ut befintlig lokal i källarplan för lämplig verksamhet. Genom en ansvarsfull förvaltning av fastigheten skall medlemmarnas ekonomiska intressen främjas.

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	42
3	18
Totalt:	60
Lokaler, fritidslokal, kontor	1
Lokaler, hyresrätt	1
Miljöhus	1
Garage	1
Parkeringsplatser	37
Total lägenhetsyta 3838 kvm	
Total lokalyta 271 kvm.	
Lägenheternas medelyta 64 kvm.	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-02-08.

Röstberättigade medlemmar som var närvarande vid stämman var 11 stycken.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Robert Fritz from 2022-02-08 till stämma 2024

Vice ordförande Jörgen Johansson from 2021-02-25

Sekreterare Anna Beijner from 2021-02-25

Ledamot Linus Hasselblom nyval from 2021-02-25 (två (2) år)

Suppleant Monica Persson omval tom 2023-02-16

Ledamot utsedd av HSB, Björn Klefbohm

Stämman tillstyrkte omval av ledamöter Anna Beijner och Jörgen Johansson på 1 år.

Omval av suppleant Monica Persson tillstyrktes utav stämman, förordnande om 1 år.

I och med de omval av ledamöter och suppleant som stämman tog beslut om bibehåller styrelsen den numerär som styrelsen ser som lämplig.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Robert Fritz, Anna Beijner, Jörgen Johansson och Linus Hesselbom

Revisorer

Som internrevisor i föreningen invaldes Anders Theander, samt till externa revisorer är BoRevision AB utsedda av HSB Riksförbund.

Valberedning

Stämman beslutade att valberedningen hanteras av styrelsen.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Robert Fritz from 2022-02-08

Kontaktperson

Primärt är det ordförande och vice ordförande som är kontakter mot medlemmar och externa intressenter. Övriga ledamöter och suppleanter representerar naturligtvis styrelsen mot våra medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

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

Investerat i 2 stycken nya tvättmaskiner i tvättstuga 3

Aviserat byte av låssystem för de allmänna dörrarna såsom entré- och källardörrar har ej genomförts då endast en offert inkom till föreningen och den visade sig dessutom uppgå till betydligt högre pris än beräknat. Mot bakgrund av detta så sköt styrelsen på denna investeringen på framtiden. Dock är ett byte inom en snar framtid ett måste då nuvarande låssystem håller på att fasas ut.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under 2020 i 43 lägenheter. Kontrollen avbröts pga. pandemiutbrott. Resterande 13 lägenheter kontrolleras under hösten 2022.

Planerat utbyte av radiatorer kunde inte genomföras under räkenskapsåret på grund av bristande kapacitet hos de entreprenörer vi begärt in anbud från. Enligt reviderad plan kommer bytet att ske våren 2023.

Utifrån inspektionsrapport utfärdad av Miljöenheten vid Lomma Kommun har Brf. Kaprifolen i Lomma tillfredställande rutiner för egenkontroll med utgångspunkt i de lagar och förordningar som återfinns i Miljöbalken (1998:808). En avvikelse noterades och det är att föreningen skyndsamt (inom 2022) skall slutföra 2020 påbörjad OVK-mätning.

Då styrelsen var ytterst missbelåten med den Tekniska förvaltningen som Hagtorns fastighetsservice utförde åt oss. Framförallt var skötseln av våra grönytor en katastrof. Avtalet sades upp vintern 2021/2022 och löpte ut i juni 2022. Föreningen skrev i juni månad 2022 nytt avtal avseende den Tekniska förvaltningen av fastigheten med HSB, Malmö. Detta föregicks av ett anbudsförfarande där 4 entreprenörer inkom med anbud på markskötsel, städning i gemensamma utrymmen samt fastighetsförvaltning (vaktmästeri). Med dessa anbud som underlag tog styrelsen beslut att gå vidare med HSB, grundat på en ganska likartad prisbild men en demonstrerad kompetens inom markskötsel som vägde över till deras fördel.

Föreningen avvecklade under hösten 2021 de två sopstationerna som stod utmed Akaciagatan. Förändringen innebar att vi öka hämtningsfrekvensen till 2 gånger per vecka. Med färre hämtningspunkter, men ökad frekvens så visar det sig att totalkostnader har sjunkit något.

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 behov.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

2022/2023 Start byte radiatorer.

Diverse åtgärder utemiljö.

Uppfräschning genom målning av snickerier i tvättstugor.

Målning av golv och mellandörrar i källaren.

2023/2024 Lägenhetsdörrar

Eventuellt låsbyte gemensamma utrymmen.

2025 - Yttertak

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-06-11 varvid vi noterade ett 15-tal brister i och kring vår fastighet. Vi har till detta avsatt pengar i UH-planen för att under året beta av listan successivt.

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital och lån.

Övrigt

Individuell Mätning och Debitering infördes under hösten 2021. Investeringen har varit en mycket fördelaktig affär för våra medlemmar.

Ekonomi

Årets resultat

Årets resultat uppgår till 123 626,38 kr.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 796 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022/2023 upprättade budgeten indikerade, mot bakgrund av förväntade kraftiga prisökningar och ränteökningar att en höjning av avgiften är nödvändig. Styrelsen anser att genom en rad åtgärder, speciellt inom el- och energisektorn, såsom byte av radiatorer, trimning av värmeanläggningen, minskad varmvattenförbrukning, frivilliga besparingsåtgärder av våra medlemmar och att eventuellt fördröja vissa investeringar etc. att vi kan i någon mån dämpa effekterna av förväntade kostnadsökningar.

Mot bakgrund av detta så beslutade styrelsen att endast höja årsavgifterna med 5% per 2023-01-01.

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.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 495 740 kr. Under året har föreningen amorterat 152 084 kr, vilket motsvara en amorteringstakt på 1,2 % eller ca 82 år.

Styrelsens intention är att amortera ner våra låneskulder i liknande takt framöver för att bibehålla den mycket starka finansiella situation som föreningen befinner sig i, samt ha utrymme att finansiera framtida större underhållsinsatser med nya lån utan stora plötsliga avgiftshöjningar. Då det historiskt visat sig vara fördelaktigt att inte binda lånen på längre tid ämnar styrelsen arbeta vidare på inslagen räntepolicy med bindningstid på 3 månader, även vid kommande omläggningar av lån. Naturligtvis med ett öga på förändringar i marknaden som gör att vi behöver ompröva vårt beslut.

Väsentliga avtal

Leverantörer	Avtalstyp
HSB Malmö	Ekonomisk och administrativ förvaltning.
HSB Malmö	Underhållsplan.
HSB Malmö	Teknisk förvaltning
HSB Malmö	Brandsäkerhet.
Brandservice Örestad	Brandsläckare
SYSAB	Sophantering.
SUEZ Recycling AB	Sophantering
Anticimex	Skadedjursbekämpning.
Tele 2	Kabel-TV.
Halebop	Bredband
Willis Towers Watsson	Fastighetsförsäkring (återförsäkring hos Länsförsäkringar)
Kraftringen Nät AB	Fjärrvärme, Elnät
Energi Försäljning Sverige	Förbruknings-el

Medlemsinformation

Under året har 10 (10 fg år) lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 71 medlemmar (70 föregående år).

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

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	3 318	3 136	3 119	3 119	3 163
Rörelsens kostnader	-3 095	-2 645	-2 635	-2 643	-2 648
Finansiella poster, netto	-99	-127	-151	-132	-170
Årets resultat	124	364	332	345	345
Likvida medel & fin placeringar	0	1 815	2 648	2 998	2 314
Skulder till kreditinstitut	12 496	12 648	9 667	10 714	10 824
Fond för yttre underhåll	2 068	2 040	1 969	2 036	1 746
Balansomslutning	16 749	16 594	13 374	13 899	13 651
Fastigheters taxeringsvärde	46 447	39 672	39 672	39 672	35 677
Soliditet (%)	21	21	20	20	17
Räntekostnad kr/kvm	26	34	40	43	45
Låneskuld kr/kvm	3 256	3 295	2 519	2 791	2 820
Avgift kr/kvm	796	796	796	796	791

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	281 300	2 039 980	741 001	363 670	3 425 951
Ianspråktagande 2021/22 av yttre fond		-206 771	206 771		0
Avsättning år 2021/22 yttre fond		235 000	-235 000		0
Disposition av föregående års resultat:			363 670	-363 670	0
Årets resultat				123 626	123 626
Belopp vid årets utgång	281 300	2 068 209	1 076 442	123 626	3 549 577

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 076 442
årets vinst	123 626
	1 200 068

disponeras så att i ny räkning överföres	1 200 068
	1 200 068

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 107 604	3 107 504
Övriga intäkter	3	210 230	28 168
		3 317 834	3 135 672
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-187 610	-97 653
Planerat underhåll	5	-206 771	-183 894
Fastighetsavgift/skatt		-91 610	-90 622
Driftskostnader	6	-1 873 824	-1 612 273
Övriga kostnader	7	-266 033	-216 199
Personalkostnader	8	-142 501	-127 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-326 776	-316 267
		-3 095 125	-2 644 724
Rörelseresultat		222 709	490 948
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 584	2 900
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 668	-130 179
		-99 084	-127 279
Årets resultat		123 626	363 670

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	14 566 899	14 683 483
		14 566 899	14 683 483
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 567 399	14 683 983
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 182	3 085
Avräkningskonto HSB Malmö		1 794 045	1 611 080
Övriga fordringar	11	55 055	4 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	130 769	87 925
		1 983 051	1 706 222
<i>Kassa och bank</i>		198 725	203 882
Summa omsättningstillgångar		2 181 776	1 910 104
SUMMA TILLGÅNGAR		16 749 175	16 594 087

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		281 300	281 300
Fond för yttre underhåll	13	2 068 209	2 039 980
		2 349 509	2 321 280
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 076 442	741 001
Årets resultat		123 626	363 670
		1 200 068	1 104 671
Summa eget kapital		3 549 577	3 425 951
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	12 495 740	12 647 824
Leverantörsskulder		125 592	48 535
Aktuella skatteskulder		3 078	9 451
Övriga skulder		3 340	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	571 848	462 326
Summa kortfristiga skulder		13 199 598	13 168 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 749 175	16 594 087

Kassaflödesanalys

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		123 626	363 670
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		326 776	316 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		450 402	679 937
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-93 864	-8 969
Förändring av kortfristiga skulder		183 546	-124 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten		540 084	546 775
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-210 192	-4 359 882
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-210 192	-4 359 882
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	6 721 210
Amortering av lån		-152 084	-3 741 258
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-152 084	2 979 952
Årets kassaflöde		177 808	-833 155
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 814 962	2 648 117
Likvida medel vid årets slut		1 992 770	1 814 962

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 2021/2022.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 70 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 1,64 %.

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

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	3 056 904	3 056 904
Hysesintäkter	50 700	50 600
	3 107 604	3 107 504

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Överlåtelse / -pansättningsavgifter	19 197	24 674
EI- IMD	119 247	0
Bredbandsavgifter	42 720	0
Övriga intäkter	29 066	3 494
	210 230	28 168

Not 4 Reparationer

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Reparation, övrigt	1 333	4 536
Reparationer, bostäder	1 862	4 373
Reparationer av gemensamma utrymmen	40 580	11 110
Löpande underhåll tvättutrustning	5 021	15 551
Löpande underhåll Va/sanitet	51 467	2 335
Reparationer, Värme	39 926	2 313
Reparationer, Ventilation	20 488	20 108
Reparation av markytor	22 808	0
Försäkringsskador	4 125	37 326
	187 610	97 652

Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Periodiskt underhåll värme	43 734	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	100 443	146 801
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	37 594	37 093
Periodiskt underhåll markytor	25 000	0
	206 771	183 894

Not 6 Driftskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	525 673	543 930
El	321 918	128 356
Uppvärmning	512 542	480 522
Vatten	240 235	229 518
Sophämtning	74 203	72 955
Övrigt	199 252	156 991
	1 873 823	1 612 272

Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förvaltningsarvoden	122 294	112 608
Revisionsarvoden	10 500	10 925
Övriga externa kostnader	133 239	92 666
	266 033	216 199

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	106 700	102 300
Revisionsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	5 800	0
	116 500	106 300
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	26 001	21 516
	26 001	21 516
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	142 501	127 816

Not 9 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	19 656 907	15 255 461
Inköp	210 192	4 359 882
Överfört från Pågående och avser fasadrenovering		41 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 867 099	19 656 907
Ingående avskrivningar	-5 196 392	-4 880 125
Årets avskrivningar	-326 776	-316 267
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 523 168	-5 196 392
Utgående redovisat värde	14 343 931	14 460 515
Taxeringsvärden byggnader	33 047 000	28 272 000
Taxeringsvärden mark	13 400 000	11 400 000
	46 447 000	39 672 000
Bokfört värde byggnader	14 343 931	14 460 515
Bokfört värde mark	222 968	222 968
	14 566 899	14 683 483

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	2 804	4 132
Momsfordran	52 251	0
	55 055	4 132

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	986	1 792
Uppl intäkter IMD- el	39 850	0
Övr förutb kostn, uppl int	89 934	86 133
	130 770	87 925

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	2 039 980	1 969 874
Avsättning	235 000	254 000
Ianspråktagande	-206 771	-183 894
	2 068 209	2 039 980

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	12 718 000	12 718 000
	12 718 000	12 718 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare		Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
SEB Bolån	40595848	0,54	2022-12-28	0	4 297 500
SEB Bolån	40741348	0,52	2023-01-28	0	1 686 494
SEB Bolån	44899310	0,37	2022-10-28	0	3 583 205
SEB Bolån	45291553	0,55	2022-12-28	0	3 080 625
SEB Bolån	46482379	1,04	2023-02-28	6 247 870	0
SEB Bolån	46482441	1,04	2023-02-28	6 247 870	0
					0
				12 495 740	12 647 824

Not 16 Skulder till kreditinstitut

12 495 740 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 152 084 kr

Beräknad skuld om 5 år 11 735 320 kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	12 495 740	12 647 824
	12 495 740	12 647 824

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	28 158	23 858
Förutbetalda hyror och avgifter	268 655	247 177
Övriga upplupna kostnader	275 035	191 291
	571 848	462 326

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

Denna årsredovisning har signerats digitalt.

Malmö 2023-01-19

Robert Fritz
Ordförande

Jörgen Johansson

Anna Beijner

Björn Walter Klefbohm

Linus Hesselbom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-01-30

Mohammed Daabas
BoRevision, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Theander
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaprifolen i Lomma för räkenskapsåret 2021/09/01-2022/08/31.

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 2022 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. 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.

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 Kaprifolen i Lomma för räkenskapsåret 2021/09/01-2022/08/31 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2023-01-30

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Theander
Av föreningen vald revisor

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 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 behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

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

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

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