



## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Kapellmästaren i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kapellmästaren i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716407-4267 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 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. 2025-01-01.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 43               | p-platser                             | 0                        |
| 56               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 568                    |
| Totalt 99 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.     |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| Jimmy Lindström         | Ordförande | 2020-10-22 | 2023-12-03 |
| Jimmy Lindström         | Suppleant  | 2023-12-03 |            |
| Malin Eriksson          | Ordförande | 2023-12-03 |            |
| Rolf Ammitsbøll Karlsen | Ledamot    | 2020-10-22 | 2023-12-03 |
| Lisa Renntun            | Ledamot    | 2016-06-20 | 2024-03-10 |
| Sandra Bozzurro         | Ledamot    | 2022-11-01 | 2023-06-28 |
| Sara Gilles             | Ledamot    | 2020-10-22 |            |
| Robin Landin            | Ledamot    | 2023-06-28 |            |
| Emelie Winquist         | Ledamot    | 2023-12-03 |            |
| Maj-Gret Elisab Linins  | Suppleant  | 2023-06-28 |            |
| Anna Christina Ahlqvist | Suppleant  | 2023-06-28 |            |
| Marisa Riera Catalán    | Suppleant  | 2022-11-01 | 2023-06-28 |
| Philip de Vries         | Suppleant  | 2022-11-01 | 2023-06-28 |
| Jan- Åke Ottosson       | Ledamot    | 2024-03-10 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sara Gilles, samt supleanter Maj-Gret Linins, Anna Ahlqvist och Jimmy Lindström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Malin Eriksson, Sara Gilles, 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 2023-10-26. På stämman deltog 16 vara av 13 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2023-06-20.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 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 den 2024-04-10.

Anticimex har gjort underhåll på SMARTboxar mot gnagare.

KONE har kvartalsvis gjort service och underhåll på föreningens 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 föreningens rökluckor samt kontroll av brandsläckare och brandfilter och har även åtgärdat avvikelser.

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

Inköp av 1st ny porttelefon hos Dirigentgatan 4.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförd den 10/4 och vid besiktningen framkom det att fastigheter och mark är i gott skick.

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

| Årtal      | Ändamål                                     |
|------------|---------------------------------------------|
| 2024/2025- | Underhåll av brandssystem                   |
| 2024/2025- | Takdetaljer, normal omfattning ca. 15%      |
| 2024/2025- | OVK besiktning inkl. rensning av IM-kanaler |
| 2024/2025- | Stampolning                                 |
| 2025-2026- | Underhåll av brandssystem                   |
| 2025-2026- | Värmeväxlare renovering                     |
| 2025-2026- | Betongarbete 10%                            |
| 2025-2026- | Träpanel 2 gånger strykning                 |
| 2025-2026- | Källare helmålning                          |
| 2025-2026- | Våtrumsyta helmålning                       |
| 2025-2026- | Torkrumsutrustning, byte av torklinor       |
| 2026-2027- | Underhåll av brandssystem                   |
| 2026-2027- | Kontroll av passagesystem                   |
| 2026-2027- | Kontroll av stängsel.                       |

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 556 292kr. Under året har föreningen amorterat 500 000kr. Vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 62 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 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 204       | 212       | 276       | 282       | 288       |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 8 564     | 8 732     | 8 872     | 9 012     | 9 153     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 8 564     | 8 732     | 8 872     | 9 012     | 9 153     |
| Räntekänslighet, %                     | 9         | 10        | 10        | 10        | 11        |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 221       | 198       | 172       | 176       | 164       |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 964       | 890       | 885       | 864       | 864       |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94        | 96        | 95        | 96        | 96        |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 024     | 929       | 931       | 902       | 901       |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 566     | 3 299     | 3 280     | 3 199     | 3 196     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 161       | 193       | -352      | 538       | 414       |
| Soliditet, %                           | 31        | 30        | 30        | 30        | 29        |

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.

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| 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                    | 3 902 920                  | 0                                                                      | 597 775                   | 4 500 695                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>12 308 926</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>597 775</b>            | <b>12 906 701</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 309 462                  | 193 280                                                                | -597 775                  | 904 967                    |
| Årets resultat, kr                    | 193 280                    | -193 280                                                               | 160 679                   | 160 679                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 502 742</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-437 096</b>           | <b>1 065 646</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>13 811 668</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>160 679</b>            | <b>13 972 347</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 755 000 kr samt ianspråktagande skett med 157 225 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 | 1 309 462      |
| Årets resultat, kr                                  | 193 280        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -755 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 157 225        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>904 967</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0             |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>904 967</b> |

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

**Resultaträkning**

Not

**2023-05-01  
-2024-04-30****2022-05-01  
-2023-04-30****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

2

3 566 173

3 299 397

Övriga rörelseintäkter

3

87 550

15 581

**Summa rörelseintäkter****3 653 723****3 314 978****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

4

-1 776 520

-1 662 610

Övriga externa kostnader

5

-199 377

-161 788

Personalkostnader

6

-163 216

-161 515

Av- och nedskrivningar av materiella  
anläggningstillgångar

-448 606

-448 606

**Summa rörelsekostnader****-2 587 719****-2 434 519****Rörelseresultat****1 066 004****880 459****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

27 539

10 302

Räntekostnader och liknande resultatposter

-932 864

-697 481

**Summa finansiella poster****-905 325****-687 179****Årets resultat****160 679****193 280**

| Balansräkning                                  | Not | 2024-04-30        | 2023-04-30        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7   | 42 003 125        | 42 451 732        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>42 003 125</b> | <b>42 451 732</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |     | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>42 003 625</b> | <b>42 452 232</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |     | 6 909             | 7 049             |
| Övriga fordringar                              |     | 1 530 473         | 2 047 589         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 8   | 177 962           | 162 082           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>1 715 344</b>  | <b>2 216 720</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                |     | 1 500 000         | 1 000 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |     | <b>1 500 000</b>  | <b>1 000 000</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |     | 518               | 518               |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>518</b>        | <b>518</b>        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>3 215 862</b>  | <b>3 217 238</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>45 219 487</b> | <b>45 669 470</b> |

**Balansräkning**

Not

2024-04-30

2023-04-30

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

8 406 006

8 406 006

Fond för yttre underhåll

4 500 695

3 902 920

**Summa bundet eget kapital****12 906 701****12 308 926*****Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

904 967

1 309 462

Årets resultat

160 679

193 280

**Summa fritt eget kapital****1 065 646****1 502 742****Summa eget kapital****13 972 347****13 811 668****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10, 11

6 281 476

15 356 476

**Summa långfristiga skulder****6 281 476****15 356 476****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10, 11

24 274 816

15 799 816

Leverantörsskulder

59 730

195 413

Skatteskulder

6 019

7 143

Övriga skulder

4 022

300

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

621 077

498 654

**Summa kortfristiga skulder****24 965 664****16 501 326****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****45 219 487****45 669 470**

**Kassaflödesanalys**

Not

**2023-05-01  
-2024-04-30****2022-05-01  
-2023-04-30****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

160 679

193 280

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

448 606

448 606

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital****609 285****641 886****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-56 905

-27 003

Förändring av kortfristiga skulder

-10 662

31 220

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****541 718****646 103****Finansieringsverksamheten**

Ökning (+) minskning (-) av skulder till kreditinstitut

-600 000

-500 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****-600 000****-500 000****Årets kassaflöde****-58 282****146 103****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

3 038 307

2 892 204

**Likvida medel vid årets slut****2 980 025****3 038 307**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### 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.

### Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår bredband, kabel TV, värme och vatten.

|                                    | 2023-05-01<br>-2024-04-30 | 2022-05-01<br>-2023-04-30 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 3 439 208                 | 3 174 528                 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 126 964                   | 124 869                   |
|                                    | <b>3 566 172</b>          | <b>3 299 397</b>          |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                  | 2023-05-01<br>-2024-04-30 | 2022-05-01<br>-2023-04-30 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgift                | 8 118                     | 7 458                     |
| Pantavgifter                     | 4 248                     | 1 932                     |
| Övriga intäkter                  | 15 756                    | 3 770                     |
| Ersättning från försäkringsbolag | 19 399                    | 2 421                     |
| Erhållna bidrag                  | 40 029                    | 0                         |
|                                  | <b>87 550</b>             | <b>15 581</b>             |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                 | <b>2023-05-01</b>  | <b>2022-05-01</b>  |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                 | <b>-2024-04-30</b> | <b>-2023-04-30</b> |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 455 266            | 452 993            |
| Löpande underhåll               | 66 425             | 71 816             |
| Periodiskt underhåll            | 157 225            | 114 782            |
| El                              | 119 429            | 119 213            |
| Uppvärmning                     | 443 935            | 405 054            |
| Vatten                          | 225 639            | 182 633            |
| Sophämtning                     | 57 189             | 66 551             |
| Övriga avgifter                 | 160 131            | 161 084            |
| Fastighetsavgift                | 91 280             | 88 482             |
| Öresutjämning                   | 1                  | 2                  |
|                                 | <b>1 776 520</b>   | <b>1 662 610</b>   |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                       | <b>2023-05-01</b>  | <b>2022-05-01</b>  |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
|                       | <b>-2024-04-30</b> | <b>-2023-04-30</b> |
| Förvaltningskostnader | 175 621            | 140 245            |
| Revisionsarvoden      | 11 644             | 10 988             |
| Övriga kostnader      | 12 112             | 10 555             |
|                       | <b>199 377</b>     | <b>161 788</b>     |

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

|                                                                                        | <b>2023-05-01</b>  | <b>2022-05-01</b>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                                        | <b>-2024-04-30</b> | <b>-2023-04-30</b> |
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b> |                    |                    |
| Styrelsearvode                                                                         | 80 852             | 72 650             |
| Övriga förtroendevalda                                                                 | 5 500              | 13 100             |
| Sociala kostnader                                                                      | 38 764             | 38 615             |
| Vicevärd                                                                               | 38 100             | 37 150             |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>       | <b>163 216</b>     | <b>161 515</b>     |

Medelantalet anställda under räkenskapsåret 0.

**Not 7 Byggnader och mark**

|                                                 | 2024-04-30        | 2023-04-30        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 44 856 654        | 44 856 654        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>44 856 654</b> | <b>44 856 654</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -6 104 922        | -5 656 316        |
| Årets avskrivningar                             | -448 606          | -448 606          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 553 528</b> | <b>-6 104 922</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>38 303 126</b> | <b>38 751 732</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 40 000 000        | 40 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 9 800 000         | 9 800 000         |
|                                                 | <b>49 800 000</b> | <b>49 800 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 38 303 126        | 38 751 732        |
| Bokfört värde mark                              | 3 700 000         | 3 700 000         |
|                                                 | <b>42 003 126</b> | <b>42 451 732</b> |

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        | 2024-04-30     | 2023-04-30     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 9 978          | 3 182          |
| Förutbetalda kostnader | 167 984        | 158 900        |
|                        | <b>177 962</b> | <b>162 082</b> |

**Not 9 Skuld till kreditinstitut**

24 274 816 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 600 000 kr. Beräknad skuld om fem år beräknas till 27 556 292 kr.

|                                          | 2024-04-30        | 2023-04-30        |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år   | 24 274 816        | 15 799 816        |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-6 år | 6 281 476         | 15 356 476        |
|                                          | <b>30 556 292</b> | <b>31 156 292</b> |

**Not 10 Ställda säkerheter**

|                      | 2024-04-30        | 2023-04-30        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 39 314 000        | 39 314 000        |
|                      | <b>39 314 000</b> | <b>39 314 000</b> |

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långivare      | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-04-30 | Lånebelopp<br>2023-04-30 |
|----------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek | 4,47           | 2025-03-28                | 10 000 000               | 10 000 000               |
| Nordea Hypotek | 4,12           | 2025-04-17                | 5 199 816                | 5 699 816                |
| SBAB           | 2,22           | 2025-01-17                | 9 075 000                | 9 175 000                |
| SBAB           | 2,53           | 2028-04-06                | 6 281 476                | 6 281 476                |
|                |                |                           | <b>30 556 292</b>        | <b>31 156 292</b>        |

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2024-04-30     | 2023-04-30     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 62 009         | 74 264         |
| Övriga upplupna kostnader       | 218 622        | 188 116        |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 340 446        | 236 273        |
| Öresutjämning                   | 0              | 1              |
|                                 | <b>621 077</b> | <b>498 654</b> |

Årsredovisning för HSB brf Kapellmästaren i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer, undertecknats med elektronisk signering.

Malmö

Robin Landin

Malin Eriksson

Emelie Winquist

Sara Gilles

Jan-Åke Ottosson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Magdalena Gega  
Av föreningen vald Revisor

Valon Gashi  
BoRevision AB  
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 2023-05-01 - 2024-04-30.

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 30e april 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 2023-05-01 - 2024-04-30 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magdalena Gega  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

**MALIN ERIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-09-25 kl. 11:57:56



**ROBIN LANDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 14:42:04



**EMELIE WINQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 11:03:44



**SARA GILLES**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-09-24 kl. 17:22:41



**JAN-ÅKE OTTOSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-09-24 kl. 19:58:04



**MAGDALENA GEGA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-09-30 kl. 10:23:36



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-09-30 kl. 14:06:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2024-09-30 kl. 14:03:58



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-09-30 kl. 14:10:40



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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## 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 star något i årsredovisningen.