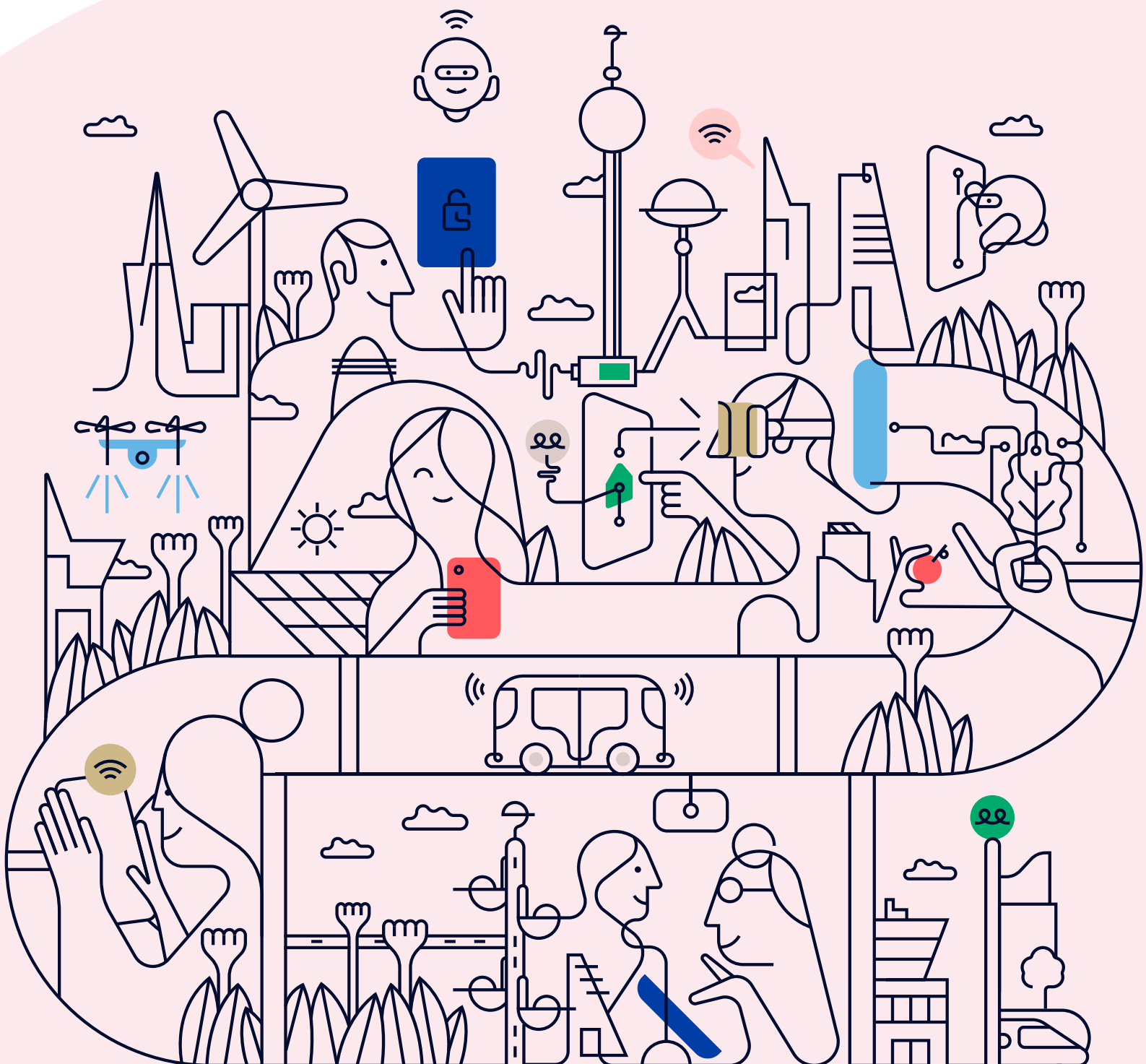




Välkommen till årsredovisningen för Brf Kaprifolen i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-18.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brage 11	2005	Malmö
Brage 13	2005	Malmö
Brage 8	2005	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 84 bostadsrätter om totalt 6 797 kvm och 5 lokaler om 435 kvm. Byggnadernas totalyta är 7250 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Vukicevic	Ordförande
Melina Gullstrand	Styrelseledamot
Aksa Bawar	Styrelseledamot
David Öhrbom	Styrelseledamot
Hugo Lundvall	Styrelseledamot
Ingrid Sandlund	Styrelseledamot
Karl Gullstrand	Styrelseledamot
Alexandru Cezar Järmenson	Suppleant

Valberedning

Anton Juhlin
Agnes Nordlander

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av Melina Gullstrand och Maria Vukicevic

Revisorer

Afrodita Cristea Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Arbetet med relining av avloppsstammar samt dränering av fastigheterna har påbörjats.
- 2023 ● Byte av vattenvärmepump
- 2022 ● Byte av internetleverantör slutfördes. Hyreslokalen på Sallerupsvägen har fått ventilationen renoverad i samband med OVK
- 2021 ● OVK påbörjad igen, pausad igen pga Corona. Byte till gemensam el. Byte av internetleverantör påbörjar.
- 2020 ● Uppfräschning av innergården, OVK påbörjad och sedan pausad pga Corona. Arbeta för gemensamt bostadsrättstillägg klart. Byte till gemensam el har påbörjats
- 2019 ● Relining av spillvattenledningar på källarnivå.
- 2018 ● Installerat råttstopp i stammar. Målning av dörrar och fasaddetaljer mot gatan och innergården
- 2017 ● Spolning av avloppsstammar. Installerat nytt golv i hissar på Nobelvägen 80, Sallerupsvägen 18, Sallerupsvägen 16 och Sallerupsvägen 14.
- 2016-2017 ● Renovering av fasad mot gatan – Värnhemsgatan, Nobelvägen och Sallerupsvägen 18
- 2014-2015 ● Total genomgång av ventilationssystemet med utbyte av don och spiskåpor där det fanns behov

Planerade underhåll

- 2025 ● Slutförande av relining och dränering.

2028 ● Måla och fräscha upp källarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 120 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 176 747	7 005 103	6 483 380	-
Resultat efter fin. poster	-54 440	926 121	382 833	908 077
Soliditet (%)	44	46	45	44
Yttre fond	4 197 954	3 935 954	4 065 900	-
Taxeringsvärde	127 795 000	127 795 000	127 795 000	107 930 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 028	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 476	7 527	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 605	6 650	6 694	6 740
Sparande per kvm totalyta, kr	209	365	278	316
Elkostnad per kvm totalyta, kr	83	82	1 387	63
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	124	109	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	44	41	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	250	250	1 538	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	1,69	-	-
Räntekänslighet (%)	7,27	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 516 861 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har underskott för räkenskapsåret. I förlusten ingår avskrivningar som inte påverkar likviditeten. Underskottet innebär inte att föreningen inte klarar sina ekonomiska åtagande de närmaste åren. Framtida avgiftshöjningar går dock inte att utesluta.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	32 207 104	-	-	32 207 104
Upplåtelseavgifter	9 037 634	-	-	9 037 634
Fond, yttre underhåll	3 935 954	-	262 000	4 197 954
Balanserat resultat	-4 401 365	926 121	-262 000	-3 737 244
Årets resultat	926 121	-926 121	-54 440	-54 440
Eget kapital	41 705 447	0	-54 440	41 651 007

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 475 244
Årets resultat	-54 440
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-262 000
Totalt	-3 791 684

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	211 603
Balanseras i ny räkning	-3 580 081

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 176 747	7 029 351
Övriga rörelseintäkter	3	13 066	259 975
Summa rörelseintäkter		7 189 813	7 289 326
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 424 942	-3 804 300
Övriga externa kostnader	9	-884 388	-289 557
Personalkostnader	10	-190 455	-170 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 355 268	-1 335 069
Summa rörelsekostnader		-5 855 052	-5 599 863
RÖRELSERESULTAT		1 334 761	1 689 462
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 389	61 755
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 414 590	-825 096
Summa finansiella poster		-1 389 201	-763 341
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-54 440	926 121
ÅRETS RESULTAT		-54 440	926 121

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	80 406 679	81 761 947
Pågående projekt		928 125	35 000
Summa materiella anläggningstillgångar		81 334 804	81 796 947
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 334 804	81 796 947
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		267 797	166 167
Övriga fordringar	14	10 098 766	8 801 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	271 228	241 984
Summa kortfristiga fordringar		10 637 791	9 209 774
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 637 791	9 209 774
SUMMA TILLGÅNGAR		91 972 594	91 006 721

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 244 738	41 244 738
Fond för yttre underhåll		4 197 954	3 935 954
Summa bundet eget kapital		45 442 692	45 180 692
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 737 244	-4 401 365
Årets resultat		-54 440	926 121
Summa ansamlad förlust		-3 791 684	-3 475 244
SUMMA EGET KAPITAL		41 651 008	41 705 447
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 268 400	12 099 900
Summa långfristiga skulder		10 268 400	12 099 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	37 617 050	36 109 050
Leverantörsskulder		1 469 216	114 935
Skatteskulder		-6 774	3 472
Övriga kortfristiga skulder		-45 000	70 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 018 694	903 620
Summa kortfristiga skulder		40 053 186	37 201 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 972 594	91 006 721

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 334 761	1 689 462
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 355 268	1 335 071
	2 690 029	3 024 533
Erhållen ränta	25 389	70 584
Erlagd ränta	-1 399 058	-808 475
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 316 360	2 286 642
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 290	-389 365
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 328 281	-426 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 633 352	1 470 436
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-893 125	-589 316
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-893 125	-589 316
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	4 625 000
Amortering av lån	-323 500	-4 948 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-323 500	-323 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 416 727	557 620
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 428 129	7 870 509
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 844 856	8 428 129

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kaprifolen i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,88 - 5 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 523 234	5 518 092
Årsavgifter - bortfall	0	-53 966
Hysesintäkter bostäder	379 897	486 770
Hysesintäkter lokaler	629 076	591 036
Deb. fastighetsskatt	26 472	12 276
Intäkter kabel-TV	0	5 400
Bredband	81 408	84 938
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-2 000
Vatten	1 512	1 512
El, moms	496 638	355 189
Uppvärmning	5 856	5 856
Påminnelseavgift	2 618	2 160
Dröjsmålsränta	398	0
Pantsättningsavgift	8 022	7 665
Överlåtelseavgift	12 897	14 443
Administrativ avgift	1 210	0
Andrahandsuthyrning	2 868	0
Vidarefakturerade kostnader	4 640	0
Öres- och kronutjämning	1	-20
Summa	7 176 747	7 029 351

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	0	251 958
Övriga intäkter	4 130	8 017
Försäkringsersättning	8 936	0
Summa	13 066	259 975

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	238 392
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 830	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	62 508	2 475
Sotning	6 347	0
Hissbesiktning	7 341	39 801
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	43 750
Brandskydd	29 384	38 613
Myndighetstillsyn	5 260	0
Snöröjning/sandning	16 510	52 022
Serviceavtal	70 179	64 699
Mattvätt/Hyrmattor	2 981	0
Förbrukningsmaterial	2 354	11 519
Summa	223 695	491 272

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	-1 895	18 872
Huskropp utvändigt	0	556
Installationer	0	759
Bostadsrättslägenheter	65 984	0
Tvättstuga	95 265	47 876
Sophantering/återvinning	4 107	0
Dörrar och lås/porttele	6 070	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	8 673
VVS	144 110	63 362
Värmeanläggning/undercentral	13 125	24 147
Ventilation	11 844	36 245
Elinstallationer	24 467	25 114
Hissar	81 969	35 910
Fönster	1 895	0
Mark/gård/utemiljö	43 313	28 797
Skador/klotter/skadegörelse	0	102 083
Summa	490 255	392 394

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hyreslägenheter	0	113 479
Entr/trapphus	193 164	0
VVS	18 439	78 809
Ventilation	0	191 375
Summa	211 603	383 663

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	600 721	597 957
Uppvärmning	853 316	898 680
Vatten	358 523	315 380
Sophämtning/renhållning	125 372	176 758
Grovsopor	10 216	19 542
Summa	1 948 148	2 008 316

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	120 001	104 221
Självrisk	4 812	0
Kabel-TV	143 726	136 618
Bredband	75 769	77 130
Övriga fastighetskostnader	8 283	15 725
Fastighetsskatt	198 650	194 960
Summa	551 241	528 655

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 515	0
Tele- och datakommunikation	53 029	2 894
Juridiska åtgärder	141 992	8 968
Inkassokostnader	22 158	1 725
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3	0
Revisionsarvoden extern revisor	3 820	14 750
Fritids och trivselkostnader	193	207
Föreningskostnader	10 917	1 909
Förvaltningsarvode enl avtal	492 635	114 276
Överlåtelsekostnad	24 012	16 093
Pantsättningskostnad	13 726	7 265
Övriga förvaltningsarvoden	4 803	56 604
Korttidsinventarier	0	10 588
Administration	32 215	1 278
Konsultkostnader	79 371	53 000
Summa	884 388	289 557

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	120 000	130 070
Övriga arvoden	32 751	0
Arbetsgivaravgifter	37 704	40 868
Summa	190 455	170 938

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 413 966	819 296
Dröjsmålsränta	624	5 600
Övriga finansiella kostnader	0	200
Summa	1 414 590	825 096

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 385 467	94 774 902
Årets inköp	0	610 566
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95 385 467	95 385 467
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 623 520	-12 288 449
Årets avskrivning	-1 355 268	-1 335 072
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 978 788	-13 623 520
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	80 406 679	81 761 947
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 151 212</i>	<i>21 151 212</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 482 000	80 482 000
Taxeringsvärde mark	47 313 000	47 313 000
Summa	127 795 000	127 795 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	928 125	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	928 125	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Löneförskott	5 191	0
Skattekonto	262 655	340 743
Skattefordringar	-13 936	0
Klientmedel	0	8 017 303
Övriga kortfristiga fordringar	0	32 752
Transaktionskonto	8 775 141	410 826
Borgo räntekonto	1 069 714	0
Summa	10 098 766	8 801 624

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	14 653	0
Förutbet försäkr premier	127 311	0
Förutbet bredband	16 428	0
Upplupna intäkter	111 599	69 388
Övr förutb kostn uppl int	1 237	172 596
Summa	271 228	241 984

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-09-10	3,26 %	2 140 000	2 220 000
SBAB	2025-11-28	3,47 %	7 493 400	7 493 400
SBAB	2025-12-11	3,28 %	7 493 400	7 493 400
SBAB	2027-12-13	1,39 %	7 493 400	7 493 400
SBAB	2025-01-14	3,91 %	1 813 000	1 831 500
SBAB	2026-01-14	3,74 %	2 775 000	2 775 000
SEB	2025-03-28	3,10 %	18 677 250	18 902 250
Summa			47 885 450	48 208 950
Varav kortfristig del			37 617 050	36 109 050

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 267 950 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	964	0
Uppl kostn el	66 476	62 247
Uppl kostnad Värme	113 706	123 212
Uppl kostn räntor	89 872	74 340
Uppl kostn vatten	31 500	28 272
Uppl kostnad Sophämtning	6 533	12 698
Uppl kostnad arvoden	120 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	37 704	0
Förutbet hyror/avgifter	551 939	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	557 354
Övriga uppl kostn och förutb int	0	31 497
Beräkn arvode revision	0	14 000
Summa	1 018 694	903 620

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	59 100 000	59 100 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lokalen på Sallerupsvägen 18 har blivit vakant. Detta innebär att fastigheten för närvarande inte genererar några hyresintäkter från lokalen.

En av hyresrätterna i beståndet har upplåtits till bostadsrätt. Försäljningspriset uppgick till 1 300 000kr.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Maria Vukicevic
Ordförande

Melina Gullstrand
Styrelseledamot

Aksa Bawar
Styrelseledamot

David Öhrbom
Styrelseledamot

Hugo Lundvall
Styrelseledamot

Ingrid Sandlund
Styrelseledamot

Karl Gullstrand
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Afrodita Cristea
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.06.2025 16:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.06.2025 13:28

DOCUMENT ID:

SkmgRJFTXeg

ENVELOPE ID:

BkeAyFTmgx-SkmgRJFTXeg

DOCUMENT NAME:

Brf Kaprifolen i Malmö, 769613-0389 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

b54924bdb3193c63d822cad5d8e62d785af1faf87e1e3592a9e719651bb251c04d04660d955a98336ea832a491874035372b089b0244de2a77ed97d0037d4be

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Vukicevic maria.vukicevic@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.06.2025 13:29 16.06.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.55
2. MELINA MICHELLE ELEO NOR GULLSTRAND melina.gullstrand@gmail.com	 Signed Authenticated	16.06.2025 13:31 16.06.2025 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.81.180
3. Ingrid Freja Sandlund ingrid_sandlund@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.06.2025 13:42 16.06.2025 13:41	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.27.137
4. KARL MARKUS GULLSTRAND karl.gullstrand@gmail.com	 Signed Authenticated	16.06.2025 14:17 16.06.2025 14:17	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.81.180
5. HUGO LUNDVALL hugo.lundvall@gmail.com	 Signed Authenticated	16.06.2025 14:22 16.06.2025 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.206.1
6. David Owe Rikard Öhrbom dohrbom98@gmail.com	 Signed Authenticated	16.06.2025 14:57 16.06.2025 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.196.21
7. AKSA BAWAR bawaraksa98@gmail.com	 Signed Authenticated	16.06.2025 15:16 16.06.2025 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 161.52.14.199
8. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	 Signed Authenticated	16.06.2025 16:05 16.06.2025 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 82.77.36.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kaprifolen i Malmö, org.nr. 769613-0389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kaprifolen i Malmö för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kaprifolen i Malmö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.06.2025 16:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing • 16.06.2025 13:28

DOCUMENT ID:

SJ-x0JK6mxg

ENVELOPE ID:

r1lxAJKTEx-SJ-x0JK6mxg

DOCUMENT NAME:

Brf Kaprifolen i Malmö - RB.pdf

2 pages

SHA-512:

1426f686d94fac8c965744900a1fc55aa53ddf27ca4e2fd
186a63da4616980c1bfeda6bab4a04b6aa90589b760f42
e7aa27b29f316435a2e4437d95d63d55bf3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRIST EA	Signed	16.06.2025 16:05	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevisio n.se	Authenticated	16.06.2025 16:04	Low	IP: 82.77.36.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed