



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Kapellmästaren i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr:716407-4267

HSB Brf Kapellmästaren i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kapellmästaren kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **måndagen den 21 oktober 2024 kl. 19:00.**

Lokal: S:t Mikael's församlingsgård vid Lindeborgs torg, Orkestergatan 5

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsen, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- 24.1 Installation av laddstolpar på parkeringen
- 24.2 Installation av AC i lägenheterna
25. Föreningsstämmans avslutande



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr:716407-4267

HSB Brf Kapellmästaren i Malmö

Förvalta din investering, kom till årsstämman!

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

Äger du din lägenhet?

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

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

Påverka! Delta!

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

Vad kan du göra?

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

Styrelsen i HSB Brf Kapellmästaren i Malmö



Ja tack, jag/vi vill påverka och kommer till HSB brf Kapellmästaren stämma

Ifylld anmälan postas i gröna brevlådan vid tvättstugan senast 2024-10-14

Anmälan avser närvaro vid föreningsstämman i S:t Mikael's församlingsgård vid Lindeborgs torg, Orkestergatan 5, **måndagen den 21 oktober kl. 19:00**

Bostadsrätt nummer (föreningens nummer): _____

Antal personer: _____

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kapellmästaren i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716407-4267 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 ²
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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 406 006	0	0	8 406 006
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 902 920	0	597 775	4 500 695
S:a bundet eget kapital, kr	12 308 926	0	597 775	12 906 701
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 309 462	193 280	-597 775	904 967
Årets resultat, kr	193 280	-193 280	160 679	160 679
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 502 742	0	-437 096	1 065 646
S:a eget kapital, kr	13 811 668	0	160 679	13 972 347

* 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
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	904 967

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	904 967

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

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

7

42 003 125

42 451 732

Summa materiella anläggningstillgångar**42 003 125****42 451 732*****Finansiella anläggningstillgångar***

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar**500****500****Summa anläggningstillgångar****42 003 625****42 452 232****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar

6 909

7 049

Övriga fordringar

1 530 473

2 047 589

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

177 962

162 082

Summa kortfristiga fordringar**1 715 344****2 216 720*****Kortfristiga placeringar***

Övriga kortfristiga placeringar

1 500 000

1 000 000

Summa kortfristiga placeringar**1 500 000****1 000 000*****Kassa och bank***

Kassa och bank

518

518

Summa kassa och bank**518****518****Summa omsättningstillgångar****3 215 862****3 217 238****SUMMA TILLGÅNGAR****45 219 487****45 669 470**

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -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
	87 550	15 581

Not 4 Driftskostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
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
	1 776 520	1 662 610

Not 5 Övriga externa kostnader

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

Not 6 Anställda och personalkostnader

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

Medelantalet anställda under räkenskapsåret 0.

Not 7 Byggnader och mark

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

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
	177 962	162 082

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
	30 556 292	31 156 292

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
Fastighetsinteckning	39 314 000	39 314 000
	39 314 000	39 314 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 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
			30 556 292	31 156 292

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
	621 077	498 654

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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

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

Installation av laddstolpar

Vi yrkar på att införandet av ett fåtal laddstolpar på de gemensamma parkeringsplatserna. Detta på grund av att det finns både nuvarande boenden som har bilar med laddmöjlighet och även göra mer attraktivt för framtida boenden.

Malmö stad har ett initiativ att göra Malmö fossilfritt i framtiden, detta innebär bättre möjligheter för att kunna göra dessa installationer.

Installationen av laddstolpar ökar värdet på fastigheten och gör området mer attraktivt.

En installation innebär ingen kostnad för BRF:en, utan den enda kostnaden som kommer att finnas ligger på parkeringsplats nyttjaren i form av en månadskostnad för el + abonnemang.

HSB:s Brf
Kapellmästaren i Malmö

7/10-2024

Robert

Julius

Installation av AC i lägenhet

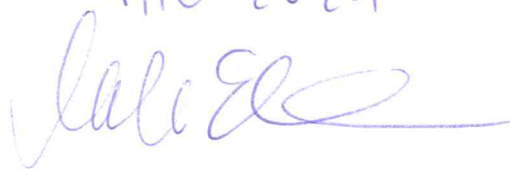
Vi yrkar på införandet av möjligheten till att installera en AC enhet till boendes egen bekostnad och även fackmannamässigt.

Under sommaren kommer lägenheterna upp i temperaturer som är outhärdliga. Det framtida spådda klimatet kommer bara bli varmare och varmare, därför önskas möjligheten att kunna installera AC, både för att ha en bättre boendestandard och för att höja värdet på fastigheten/lägenheten.

Installation av AC-enheten måste följa vissa riktlinjer: från botten våning till våning 4 ska de installeras på uteplats respektive balkong. För våning 5 kan den installeras på baksidan av fasaden, ut mot brandgången, men dock inte hindra den.

HSB:s Brf
Kapellmästaren i Malmö

2/10-2024



Robin Lundin

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.