



ÅRSREDOVISNING

1/5 2019 – 30/4 2020

**HSB
BRF KAPPELLMÄSTAREN
I MALMÖ**



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 19 oktober 2020 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 styrelsens ordförande, 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 Motion:
25. Föreningsstämmans avslutande



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr:716407-4267

HSB Brf Kapellmästaren i Malmö

Information inför kommande årsstämma

På grund av rådande omständigheter kommer årets föreningsstämma hållas 19 oktober 2020, styrelsen rekommenderar att endast en medlem per bostad deltar på stämman för att minska eventuell smittspridning. Styrelsen uppmanar också att om man har något symtom på sjukdom att man stannar hemma.

Om man inte har möjlighet att delta på grund av dessa omständigheter gäller ny tillfällig lagstiftning som gör det möjligt att efter styrelsebeslut tillåta att fullmaktshavare företräder fler än en medlem på föreningsstämma, oavsett vad som anges i föreningens stadgar. Skälet till detta är att fler medlemmar skall kunna vara representerade på föreningsstämma, utan att delta fysiskt, i rådande situation med risk för smittspridning av covid-19 virus.

Fullmakt bifogas i årsredovisningen.

Ifylld blankett måste medtagas till stämman.

Observera att på grund av detta kommer föreningens HSB ekonom Sanja Buzuk inte närvara och ingen förtäring kommer att erbjudas.

Vänlig hälsning

Styrelsen HSB Brf Kapellmästaren.



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.

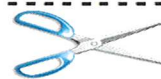
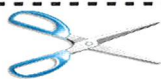
Påverka! Delta!

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 det 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 2020-10-11

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

Bostadsrätt nummer (föreningens nummer): _____ Antal personer: _____



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr:716407-4267

HSB Brf Kapellmästaren i Malmö

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Styrelsen för HSB Brf Kapellmästaren i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-05-01 - 2020-04-30.

Förvaltningsberättelse

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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1999 på fastigheten Kapellmästaren 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Dirigentgatan 2-8 i Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	12
2	24
3	20
Totalt	56
Lokaler, bostadsrätt	0
Lokaler, hyresrätt	0
Garage	0
Parkeringsplatser	42

Total lägenhetsyta 3 568 m²

Total lokalyta 0 m².

Lägenheternas medelyta 84,9 m².

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21/10 2019 och närvarande 20 var av 15 röstberättigade medlemmar samt 0 med fullmakt. *Jo*

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Emma Mattsson
Vice ordförande	Jimmy Lindström
Sekreterare	Marisa Riera Catalan
Studieorganisatör	Jimmy Lindström
Utsedd av HSB	Lisa Renntun
Suppleant	Jonas Gullstrand
Suppleant	Eva Jardevall

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Emma Mattsson och Marisa Riera Catalan samt suppleanterna Jonas Gullstrand och Eva Jardevall. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Föreningens firmatecknare, fyra i förening har varit Emma Mattsson, Marisa Riera Catalan, Jimmy Lindström och Lisa Renntunn (HSB Malmö).

Revisorer har varit Karin Hård samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Juan Catalan Hernandez med Juan Catalan Hernandez som sammankallande.

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Emma Mattsson med Jimmy Lindström som suppleant.

Vicevärd har varit vakant.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Anticimex har gjort underhåll på SMART boxar mot gnagare.

Kone har kvartalsvis gjort underhåll och service på föreningens hissar.

Electrolux har gjort underhåll och service på föreningens tvätt utrustning.

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

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

Tak och Brandskydd i Sverige AB har gjort årlig service på föreningens rökluckor samt kontroll av brandsläckare och brandfiltar.

Klottrets Fiende no.1 har föreningen skrivit avtal med att två gånger per år tvätta samtliga sopkärl.

Renovering och underhåll av miljöhus Träplank, målning av plank, Träpanel, byte ca 30 % av ytan, Träpanel, 2 gånger strykning, Dörrar trä, 2 gånger strykning in- och utsida och byte av fläktaggregat, Miljöhus 2 st. Arbetet utfört av Sydsverige Entreprenad.

Bytt ut entrepartier, brytbläck 4st. Arbete utfört av Safe Team.

Byte av Fläktaggregat och väggfläkt i värmecentral 2 st. Arbete utfört av Sydsverige Entreprenad.

Utdelning av nya brandvarnare, 56 st. Inköpta av Great Security och utdelade av Styrelsen.

Great Security har i vardera miljöhus satt upp sprinklersystem.

Den stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-03-16 och vid besiktningen framkom att fastigheter och mark är i gott skick.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- | | |
|-------------|--|
| 2020/2021 - | Underhåll av brandsystem
Ventiler Kv-, Vv- och Vvc-ledn, byte ventiler
Ventiler till värmeledningar, byte per lgh
Ventiler till radiatorer, byte per lgh
Byte av cirkulationspump vatten 2 st |
| 2021/2022 - | Underhåll av brandsystem
Byte av tvättmaskiner
Byte av torktumlare
Byte av torkrumsutrustning, luftavfuktare och torklinor
Källare, helmålning inkl. styrelserum samt torkrum
Våtrum yta 10-20 m2, målning, ½ vägg beklädd
Klinkerplattor på golv (VA), omfogning 10 % av ytan |
| 2022/2023 - | Underhåll av brandsystem
Betongplattor justering 10% av bruttoytan.
Betongkantstöd limmad, justering 10% av total längd.
Trästaket, lasering.
Exteriörbelysning på stolpe byte Hg 80W, vandalsäker.
Exteriörbelysning på vägg/tak. Byte PL26W. |

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

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 864 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2020 upprättade budgeten visade ej ett höjningsbehov.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 656 292 kr. Under året har föreningen amorterat 500 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 65 år. *AO*

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna 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 har valt att och avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Väsentliga avtal, inga större avtal har tecknats under det gångna året.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför är ändringar av räntor.

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 69 medlemmar (70 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	3 215	3 226	3 201	3 247	3 202
Rörelsens kostnader	-2 254	-2 166	-2 114	-2 123	-2 028
Finansiella poster, netto	-547,0	-545,0	-641,0	-776,0	-994,0
Årets resultat	414	515	446	357	179
Likvida medel & fin placeringar	2 848	2 289	1 811	1 403	1 133
Skulder till kreditinstitut	32 656	33 156	33 656	34 056	34 516
Fond för yttre underhåll	3 209	2 947	2 626	2 241	1 849
Balansomslutning	46 791	46 695	46 635	46 680	46 920
Fastigheternas taxeringsvärde	45 600	45 600	39 000	39 000	39 000
Soliditet %	29	28	27	26	25
Räntekostnad kr/kvm	156	155	180	216	280
Låneskuld kr/kvm	9 153	9 293	9 433	9 545	9 674
Avgift kr/kvm	864	864	864	864	864

A0

EM
JK
ABO
KR
KT

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 406 006	0	2 947 415	1 150 597	515 115	13 019 133
Avsättning år 2019/2020 yttre fond			428 000	-428 000		0
Iansspåkstagande 2019/2020 av yttre fond			-166 250	166 250		0
Disposition av föregående års resultat:				515 115	-515 115	0
Årets resultat					414 075	414 075
Belopp vid årets utgång	8 406 006	0	3 209 165	1 403 962	414 075	13 433 208

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 403 962
årets vinst	414 075
	1 818 037

disponeras så att i ny räkning överföres	1 818 037
	1 818 037

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

AO

EM
Jh
104
UK

Resultaträkning

	Not	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Rörelseintäkte			
Nettoomsättning	2	3 196 465	3 193 339
Övriga rörelseintäkter	3	18 388	33 087
Summa rörelseintäkter		3 214 853	3 226 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 483 516	-1 426 060
Övriga externa kostnader	5	-176 648	-155 941
Personalkostnader	6	-145 655	-135 440
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-448 401	-448 401
Summa rörelsekostnader		-2 254 220	-2 165 842
Rörelseresultat		960 633	1 060 584
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 570	9 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 128	-554 559
Summa finansiella poster		-546 558	-545 469
Årets resultat		414 075	515 115

AO

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning	Not	2020-04-30	2019-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	43 797 140	44 245 541
Summa materiella anläggningstillgångar		43 797 140	44 245 541
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		43 797 640	44 246 041
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 300	1 210
Övriga fordringar		1 858 218	1 295 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	133 395	151 796
Summa kortfristiga fordringar		1 992 913	1 448 547
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		472	615
Summa kassa och bank		472	615
Summa omsättningstillgångar		2 993 385	2 449 162
SUMMA TILLGÅNGAR		46 791 025	46 695 203

AO

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'AO' and other illegible marks.

Balansräkning	Not	2020-04-30	2019-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 406 006	8 406 006
Fond för yttre underhåll		3 209 165	2 947 415
Summa bundet eget kapital		11 615 171	11 353 421
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 403 962	1 150 597
Årets resultat		414 075	515 115
Summa fritt eget kapital		1 818 037	1 665 712
Summa eget kapital		13 433 208	13 019 133
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	22 156 292	22 656 292
Summa långfristiga skulder		22 156 292	22 656 292
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	10 500 000	10 500 000
Leverantörsskulder		272 680	101 349
Skatteskulder		6 511	3 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	422 334	414 830
Summa kortfristiga skulder		11 201 525	11 019 778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 791 025	46 695 203

AO

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

Not	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	414 075	515 115
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	448 401	448 401
Resultat efter finansiella poster	862 476	963 516
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	15 222	-30 708
Förändring av kortfristiga skulder	181 747	44 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 059 445	977 564
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	559 445	477 564
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 288 941	1 811 377
Likvida medel vid årets slut	2 848 386	2 288 941

AE

EM
HU
HI

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 2019/2020.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Årsavgifter bostäder	3 082 176	3 082 176
Hyror garage och parkeringsplatser	114 289	111 163
	3 196 465	3 193 339

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Överlåtelseavgift	10 507	5 740
Pantavgifter	7 456	5 005
Övriga intäkter	425	22 342
	18 388	33 087

Not 4 Driftskostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	248 986	296 070
Löpande underhåll	208 208	168 220
Periodiskt underhåll	166 250	87 119
El	115 709	108 189
Uppvärmning	331 587	349 825
Vatten	139 388	144 186
Sophämtning	58 074	50 685
Övriga avgifter	135 290	144 655
Fastighetsavgift	80 024	77 112
Öresutjämning		-1
	1 483 516	1 426 060

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Förvaltningskostnader	152 999	139 243
Revisionsarvoden - extern revisor	9 950	9 138
Övriga kostnader	13 699	7 560
	176 648	155 941

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2019-05-01 -2020-04-30	2018-05-01 -2019-04-30
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	66 550	64 200
Övriga förtroendevalda	11 185	7 412
Sociala kostnader	33 570	32 078
Vicevärd	34 350	31 750
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	145 655	135 440

Medelantalet anställda under räkenskapsåret 0.

A0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A0" and other illegible marks.

Not 7 Byggnader och mark

	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden	44 856 654	44 856 654
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 856 654	44 856 654
Ingående avskrivningar	-4 311 113	-3 862 712
Årets avskrivningar	-448 401	-448 401
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 759 514	-4 311 113
Utgående redovisat värde	40 097 140	40 545 541
Taxeringsvärden byggnader	35 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	10 600 000	8 000 000
	45 600 000	39 000 000
Bokfört värde byggnader	40 097 140	40 545 541
Bokfört värde mark	3 700 000	3 700 000
	43 797 140	44 245 541

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Upplupna ränteintäkter	1 294	1 113
Övr förutb kostn, uppl int	132 101	150 683
	133 395	151 796

Not 9 Skuld till kreditinstitut

10 500 000 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 500 000 kr
Beräknad skuld om fem år beräknas till 30 156 292 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-04-30	2019-04-30
Fastighetsinteckning	39 314 000	39 314 000
	39 314 000	39 314 000

ES
JL
KH

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-04-30	Lånebelopp 2019-04-30
Nordea Hypotek	0,81	2021-03-30	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	1,39	2022-05-11	6 899 816	7 299 816
SBAB	2,22	2025-01-17	9 475 000	9 575 000
SBAB	2,53	2028-04-06	6 281 476	6 281 476
			32 656 292	33 156 292

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-04-30	2019-04-30
Upplupna räntekostnader	35 936	37 516
Övriga upplupna kostnader	135 941	135 337
Förutbetalda hyror och avgifter	250 457	241 977
	422 334	414 830

Malmö



Marisa Riera Catalan



Emma Mattsson



Jimmy Lindström



Lisa Renntun

Vår revisionsberättelse har lämnats *2020-06-23*



Karin Hård
Av föreningen vald Revisor



Alexandra Ong
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 01/05/2019 - 30/04/2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2020 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

AD

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 01/05/2019 - 30/04/2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

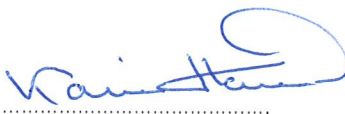
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 23/6 2020



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Karin Hård
Av föreningen vald revisor

Motion till HSB BRF Kapellmästaren, årsmöte 2020

Förslag: Möjliggör plats för lådcykel

Föreningen har ett bra utbud av cykelplatser i väderskydd, intill entréer samt i källare, vilket verkar räcka till alla boendes behov. Det jag saknar är någon eller några platser att kunna förvara och låsa fast en lådcykel på. Lådcyklar är ofta lite längre än vanliga cyklar och får sannolikt inte plats och blir svåra att rulla in i väderskyddet, samt att det är krångligt att ta ned i källare där det inte heller alltid finns plats.

Någon djupare studie om lämplig lösning har inte gjorts, men exempelvis så skulle kanske platser kunna skapas bredvid MC-parkeringen, en MC-parkering kan ersättas med ex. två lådcykelparkeringar eller att alla MC-parkeringar ersätts med lådcykelparkering. Kanske kan dessa vara flexibla och möjliga att reservera för både MC och lådcykel. Kanske skulle en bokningsbar lådcykel som ägs av föreningen vara aktuellt så att den tillgängliggörs för alla?

Syfte:

Underlätta för cykeltransport!

- För de som är intresserade av att kunna utföra fler vardagssysslor med cykel istället för bil, exempelvis veckohandling, lämna och hämta barn på förskola och aktiviteter, cykla med packning till stranden m.m.
- För de som vill resa på ett mer klimat-, miljö- och hälsovänligt sätt, saknar tillgång till bil eller inte har körkort
- För att kunna ta emot besökare som har möjlighet att ta sig till föreningen med lådcykel
- Etc...

Förslag till beslut:

- Att föreningen ser över möjligheterna att upprätta plats för lådcykel och där det är möjligt genomföra lådcykelparkering med låsmöjligheter.

Malmö, den 30 juni 2019


Andreas Ask, lägenhet 1303

Motion till HSB BRF Kapellmästaren, årsmöte 2020

Förslag: Utveckla innergården

På gården bakom huset med trappa 6 och 8 finns idag endast en gräsyta, till skillnad från de delar som ligger bakom trappa 2 och 4 som har grill, sittplatser och häckar. Under majoriteten av året har jag inte kunnat se att gräsmattorna används i någon större utsträckning. Det kan därför finnas en stor potential för att förbättra gårdsmiljön och göra den mer attraktiv för vistelse.

Klippta gräsytor är ofta väldigt artfattiga, både när det gäller växter och djur. En större variation med blomstrande planteringar eller ängar, träd, bärbuskar m.m. skulle kunna ge en positiv utveckling av gården för både oss boende och annat liv. Trenden för insekter och pollinerare är tyvärr negativ, så varje insats för att främja biologisk mångfald är av stor vikt. Här kan vi som bostadsrättsförening göra skillnad!

Syfte:

Utveckla innergården till något mer värdefullt!

- Estetiskt kan gården få ett lyft med exempelvis blommande perennrabatter, ängsytor som kräver mindre skötsel, m.m.
- Perenner eller ängsytor kan locka exempelvis bin, humlor och annat som gör gården lite mer levande.
- Ytterligare träd kan också bidra till en mer attraktiv gård och kan när de växer sig större bidra till ett bra mikroklimat med temperaturreglering vid exempelvis varma sommardagar.
- Plats för odling kan också vara ett exempel på användning
- Etc...

Förslag till beslut:

- Att föreningen ser över vilka möjligheter som finns att utveckla delar av gården när det gäller både estetik och naturvärden och även genomföra lämpliga åtgärder.

Malmö, den 30 juni 2019



Andreas Ask, lägenhet 1303

Styrelsens svar:

I motionen föreslås att göra plats för lådcykel och underlätta för cykeltransport.

Styrelsen ser över möjligheterna att upprätta plats för lådcykel och där det är möjligt att genomföra lådcykelparkering med lås möjligheter.

Styrelsen föreslår stämman att anse motionen som besvarad.

Styrelsens svar:

I motionen föreslås att utveckla innergården bakom trappa 6 – 8.

Styrelsen ser över möjligheterna som finns att utvecklar delar av gården när det gäller både estetik och naturvärden med lämpliga åtgärder.

Styrelsen föreslår stämman att anse motionen som besvarad.

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in- och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

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

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

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