

# ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF  
KAPLANEN  
I MALMÖ**



**HSB – där möjligheterna bor**



Styrelsen för HSB Brf Kaplanen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Kaplanen i Malmö

Org. nr 746000-5767

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-09-01 2020-08-31**

föreningens 72:e verksamhetsår

## 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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1948 på fastigheten Kaplanen 1 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Carl Gustafs väg 26B i Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m2
1	10	255
2	15	847,5
3	15	1165
5	10	1212,5
Totalt:	50	3480

Total lägenhetsyta 3 480 kvm

Lägenheternas medelyta 70 kvm.

sh  
RT  
Pete  
ML

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

<b>2018 - 2019</b>	Byte av fastighetens alla ventilationsrör
<b>2017–2018</b>	Ny värmeväxlare och pump
<b>2016</b>	Ny cykelparkering, Sopnedkastens stängs
<b>2014–2015</b>	Fasadrenovering, omfogning, Nya takpannor, ny fläkt

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 februari 2020

Närvarande var 17 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

<b>Ordförande</b>	Izabella Thedin Tirbal
<b>Vice ordförande</b>	Peter Sevemark
<b>Sekreterare</b>	Rasmus Thedin Tirbal
<b>Studieorganisatör</b>	Monica Lotfinia
<b>Ledamot</b>	Tom Folkesson Sofia Andersson
<b>Utsedd av HSB</b>	Magnus Holmström

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Izabella Thedin Tirbal, Sofia Andersson, Peter Sevemark samt Rasmus Thedin Tirbal. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Izabella Thedin Tirbal, Tom Folkesson, Monica Lotfinia samt Peter Sevemark.

### **Revisorer**

John Woxström och Laura Liuke samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

SK  
RTI Peter TH  
Peter TF  
ML

## Valberedning

Gunnar Krantz och Peter Lando.

## Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Sofia Andersson och Izabella Thedin Tirbal.

## Vicevärd

FastighetsTeamet AB och SBC

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen installerat trådlösa brandvarnare i huset. Brandvarnarna finns numera på vinden, i källare, trapphusen och övriga gemensamma utrymmen. Syftet är att detta ska kunna förebygga att en brand sprider sig, genom att boenden tidigt blir varse om en brand skulle uppstå någonstans i huset.

Föreningen höll en extrastämma 20-09-08 där medlemmarna ombads rösta om föreningen skulle ingå avtal med Bolina 3.0 genomfördes, samt om huset skulle förbli ett Comhem-hus. Med övervägande majoritet röstades Bolina 3.0 igenom, samt uppsägning av Com Hem, vilket i praktiken innebär att huset efter årsskiftet 23/24 inte längre är ett Comhem-hus.

Stadseenlig besiktning av fastigheten utfördes av styrelsen 2020-05-12. Vid besiktningen framkom att:

**Yttre:** Rabatterna längs norrsidan som skadats vid fogrenoveringen behöver få förbättrad jord och nya plantor, stensättning under balkongerna på norrsidan behöver förbättras, fontänens pump är i dåligt skick och behöver bytas ut, trädgården behöver fyllas på med jord där det sjunkit påtagligt, gym-dörren samt källardörren behöver målas om, boendeparkeringen behöver asfalteras om samt få nya linjer, taken på entréerna till portarna behöver målas om, miljöhusets dörr närmast boendeparkering behöver målas om.

**Invändigt:** Målningskompletteringar i trapphus och vindsfönster, byte av skadade förrådsdörrar i källare, en del ytterdörrar har sprickor runt dörrlisterna eller lösa lister och behöver inspekteras närmre.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta två åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: byte av ventiler, såsom kall- och varmvattenledningar i hushållen, samt rensning av avloppsledningar genomgående i huset. Förbättring av rabatterna planeras att utföras under hösten 2020. Underhållsplanen tar även höjd för byte av radiatorer inom loppet av de närmaste två åren. Kvaliteten på befintliga radiatorer är dock hög, och styrelsen vill betona att underhåll bör ske då verkligt behov föreligger. Planerade åtgärder ska finansieras med en

kombination av sparat kapital och lån. Lånen är inräknade i budget.

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 738 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Däremot behöver en ökad höjning ske inför år 2021/2022 med 3–4% för att kunna möta de större åtgärder som finns beskrivna i underhållsplanen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 996 690 kr. Under året har föreningen amorterat 83 540 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 96 år, eller ca 1,04%.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. Under det gångna räkenskapsåret har dock styrelsen hållit amorteringstakten låg i syfte att ackumulera fond till eventuellt tomträttsköp. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

## Kommentarer till Årets resultat

Föreningens ekonomi är god.

## Extrastämman

Extra föreningsstämma angående beslut om Bolina 3.0 samt Com Hem hölls 2020-09-08, vari 31 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade med 24 röster för och 4 emot att ingå avtal med Telia, samt 26 röster för och 0 emot att säga upp avtal med Com Hem.

## Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Då Brf Kaplanens årsstämma infaller mitt under räkenskapsåret, så sker i princip alltid en förändring av styrelsens sammansättning under loppet av räkenskapsåret. Styrelsen fram till årsstämman 12 februari 2020 utgjordes av:

<b>Ordförande</b>	Pernilla Magnusson Theselius
<b>Vice ordförande</b>	Izabella Thedin Tirbal
<b>Sekreterare</b>	Monica Lotfinia
<b>Studieorganisatör</b>	Karin Jonzon
<b>Ledamot</b>	Peter Sevemark
	Per-Ole Folkesson

Peter  
4  
RTI  
TP  
Pda  
MH  
ML

Utsedd av HSB Magnus Holmström

## Väsentliga avtal

Fastighets- och gatukontoret har meddelat brf Kaplanen att den nya tomträttsavgälden blir 522 000 kronor årligen med start 2019-01-01. Summan betalas halvårsvis och gäller 10 år fram i tiden. Brf Kaplanen har fått ett friköpspris på tomten om 31 320 000 kronor. Styrelsen har under ett antal år fört en dialog med fastighets- och gatukontoret, dels om storleken på den nya avgälden som är väsentligt högre än dagens dels om storleken på friköpspriset. Styrelsens argument är att beloppen är för höga, och att sättet som beloppet har beräknats på inte görs på likvärdigt sätt när det till exempel gäller villaägare. Diskussioner om tomträttsavgälderna har förts i flera forum, då det är många bostadsrättsföreningar och småhusägare som står inför samma dilemma.

Under tidigare år har diskussioner mellan HSB och Malmös politiker gällande hur tomträttsavgälden samt friköpspriset ska beräknas, men inga nya besked om tomträttens storlek har kommit fram.

Under året har föreningen stått inför ett byte av fastighetsskötare. Tidigare avtal med Fastighetsteamet AB avslutades 2020-04-30 och föreningen ingick ett avtal med SBC. Kostnaderna för fastighetsskötsel minskade avsevärt med SBC, till en kostnad av 167 000 kr årligen, mot tidigare 261 000 kr.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Byggnationen i grannfastigheten Priorn 4 har norr om Brf Kaplanen har varit igång under året. 55+boendet beräknas stå färdigt 2021. Bygget är påtagligt både utifrån störande ljud, men även då byggarbetsplatsen använder vägen intill boendeparkeringen för att parkera eller ställa sina arbetsfordon. Detta har delvis påverkat tillgången till vår boendeparkering under dagtid. Inom de närmsta åren kommer Triangeln-området förtätas med bostäder, förskolor, kontor och andra verksamheter. Förvandlingen av området som berör Priorn 4 är positivt för Brf Kaplanen då det lockar fler att vilja bo i vår fastighet. En ny cykel- och gångbana kommer även att skapas på östra sidan av Pildammsvägen, vilket påverkar utseendet och avgränsningen av ytan mellan vår sydvästvända trädgårdsdel och gatan. Idag utgör en väl uppvuxen paradishäck barriär mellan trafiken och trädgården. Exakt var den nya gränsen mellan gång- och cykelbana och trädgården ska gå är i skrivande stund oklart.

## Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 66 medlemmar (65 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

*Reber*  
*RTI*  
*TP*  
*ML*

skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Styrelsens slutord

Styrelsen vill härmed varmt tacka alla medlemmar i brf Kaplanen för engagemang och god grannsämja. Styrelsen tackar för det förtroende vi har fått att förvalta vårt gemensamma hus och vår förening, och blickar framåt mot ett nytt, innehållsrikt år.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Nettoomsättning	2 562	2 504	2 466	2 418	2 341
Rörelsens kostnader	-2 390	-2 424	-1 855	-1 843	-1 836
Finansiella poster, netto	-73	-52	-52	-109	-214
Årets resultat	99	28	559	467	291
Likvida medel & fin placeringar	1 434	1 206	3 129	2 439	1 887
Skulder till kreditinstitut	7 997	8 080	8 139	8 173	8 207
Fond för yttre underhåll	1 116	987	845	731	625
Balansomslutning	10 524	10 594	10 480	9 937	9 576
Fastigheters taxeringsvärde	63 000	63 000	46 800	46 800	46 800
Soliditet (%)	20	19	19	15	10
Räntekostnad kr/kvm	21	19	19	32	62
Låneskuld kr/kvm	2 298	2 322	2 339	2 349	2 358
Avgift kr/kvm	733	715	705	691	663

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	74 500	987 198	952 504	28 241	<b>2 042 443</b>
Ianspråktagande 2019/20 av yttre fond		186 000	-186 000		<b>0</b>
Avsättning år 2019/20 yttre fond		-56 854	56 854		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			28 241	-28 241	<b>0</b>
Årets resultat				99 390	<b>99 390</b>

Peter  
Ch RTT  
TF  
ML



<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>74 500</b>	<b>1 116 344</b>	<b>851 599</b>	<b>99 390</b>	<b>2 141 833</b>
--------------------------------	---------------	------------------	----------------	---------------	------------------

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	851 599
årets vinst	99 390
	<b>950 989</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	950 989
	<b>950 989</b>

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

Reher RT Pda  
ML Gd lth  
TF



**Resultaträkning** Not 2019-09-01  
-2020-08-31 2018-09-01

-2019-08-31

**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning	2	2 551 988	2 489 551
Övriga intäkter	3	10 225	14 635
		<b>2 562 213</b>	<b>2 504 186</b>

**Rörelsens kostnader**

Reparationer	4	-86 352	-133 722
Planerat underhåll	5	-56 854	0
Fastighetsavgift/skatt		-71 450	-68 850
Driftskostnader	6	-1 551 611	-1 516 653
Övriga kostnader	7	-163 769	-202 586
Personalkostnader	8	-136 082	-141 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-323 699	-360 276
		<b>-2 389 817</b>	<b>-2 423 817</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>172 396</b>	<b>80 369</b>

**Resultat från finansiella poster**

Övriga räntetäckter och liknande resultatposter		1 801	14 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 807	-66 904
		<b>-73 006</b>	<b>-52 128</b>

**Årets resultat** **99 390** **28 241**

RTT  
Pekker  
LL  
ML  
TP

**Balansräkning** Not 2020-08-31 2019-08-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	9	8 777 448	9 101 147
		<b>8 777 448</b>	<b>9 101 147</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 500	700
		<b>1 500</b>	<b>700</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 778 948</b>	<b>9 101 847</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		0	4 424
Avräkningskonto HSB Malmö		1 357 510	1 129 161
Övriga fordringar	11	89 235	82 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	220 986	198 458
		<b>1 667 731</b>	<b>1 414 497</b>

<b>Kassa och bank</b>		76 830	76 830
-----------------------	--	--------	--------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 744 561</b>	<b>1 491 327</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 523 509</b>	<b>10 593 174</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Reker Ht  
RT Pella  
Su TF  
ML

**Balansräkning** Not 2020-08-31 2019-08-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		74 500	74 500
Fond för yttre underhåll	13	1 116 344	987 198
		<b>1 190 844</b>	<b>1 061 698</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst		851 599	952 504
Årets resultat		99 390	28 241
		<b>950 989</b>	<b>980 745</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 141 833</b>	<b>2 042 443</b>

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	2 500 000	2 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	5 496 690	5 580 230
Leverantörsskulder		57 603	33 885
Aktuella skatteskulder		2 128	-472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	325 255	437 088
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 881 676</b>	<b>6 050 731</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**10 523 509**      **10 593 174**

Reten  
RTT  
LR  
ML

## Kassaflödesanalys

Not 2019-09-01  
-2020-08-31 2018-09-01

-2019-08-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	99 390	28 241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	323 699	360 276
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>423 089</b>	<b>388 517</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	4 424	-2 612
Förändring av kortfristiga fordringar	-29 309	-166 532
Förändring av leverantörsskulder	23 718	11 338
Förändring av kortfristiga skulder	-109 233	135 159
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>312 689</b>	<b>365 870</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-2 229 901
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-2 229 901</b>

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-83 540	-58 770
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-83 540</b>	<b>-58 770</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>229 149</b>	<b>-1 922 801</b>

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 205 991	3 128 792
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 435 140</b>	<b>1 205 991</b>

Peter LH  
RTT Peko  
TF JL  
ML

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019/2020.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 49 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,22 %.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden).

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Lånfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

### Not 2 Nettoomsättning

Peter H ML  
RTT  
TF Pella

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Årsavgifter bostäder	2 551 988	2 489 551
	<b>2 551 988</b>	<b>2 489 551</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Serviceavgifter, ej momsreg.	10 225	14 635
	<b>10 225</b>	<b>14 635</b>

### Not 4 Reparationer

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Löpande underhåll	7 690	0
Material i löpande underhåll	0	26 109
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	5 293	0
Löpande underhåll tvättutrustning	19 322	51 602
Löpande underhåll av installationer	0	4 385
Löpande underhåll värme	0	3 380
Löpande underhåll el	7 054	0
Löpande underhåll av hissar	40 004	10 212
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	4 563	0
Löpande underhåll av markytor	1 357	0
Skadegörelse	1 069	535
Försäkringsskador	0	37 500
	<b>86 352</b>	<b>133 723</b>

Peter  
MT U RTT  
TF



### Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	25 134	0
Periodiskt underhåll installationer	19 845	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	11 875	0
	<b>56 854</b>	<b>0</b>

### Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2019-01-01. Pris per år 522 000 kr  
Nästa avgäld regleras 2029-01-01

	2019-09-01	2018-09-01
	-2020-08-31	-2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	338 988	504 642
El	47 929	45 155
Uppvärmning	343 395	359 384
Vatten	126 455	106 402
Renhållning	64 058	81 267
Tomträttsavgäld	522 000	349 244
Fastighetsförsäkringar	43 306	40 714
Brandskyddskostnader	21 305	0
Kabel-TV och Bredband	33 238	29 844
Övrigt	10 938	0
	<b>1 551 612</b>	<b>1 516 652</b>

Peter  
Sofia  
RTT  
TP

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	114 291	109 280
Revisionsarvoden	9 500	8 913
Konsultarvoden	0	12 375
Överlåtelse- och pantavskrivningsavgift	7 785	13 578
Medlemsavgift HSB Malmö	21 165	21 165
Övriga kostnader	11 028	22 274
Avgifter för juridiska åtgärder	0	15 001
	<b>163 769</b>	<b>202 586</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
<b>Arvode och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	94 800	93 000
Revisionsarvode	7 245	13 950
Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
	<b>105 045</b>	<b>109 950</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	31 037	31 780
	<b>31 037</b>	<b>31 780</b>
<b>Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>136 082</b>	<b>141 730</b>

### Not 9 Byggnader

2020-08-31      2019-08-31

Peter HTH PEA  
MH SL RT  
TF

Ingående anskaffningsvärden	14 574 474	12 390 577
Aktivering ventilation		2 345 128
Utrangering		-161 231
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 574 474</b>	<b>14 574 474</b>

Ingående avskrivningar	-5 473 327	-5 274 282
Utrangering		124 654
Årets avskrivningar	-323 699	-323 699
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 797 026</b>	<b>-5 473 327</b>

**Utgående redovisat värde** **8 777 448** **9 101 147**

Taxeringsvärden byggnader- bostäder	32 000 000	32 000 000
	<b>32 000 000</b>	<b>32 000 000</b>

Bokfört värde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
	<b>31 000 000</b>	<b>31 000 000</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 500</b>	<b>700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 500</b>	<b>700</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	89 235	82 454

*Handwritten signatures and initials:*  
 Peter  
 CR  
 ML  
 RT  
 TF

89 235                      82 454

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 193	990
Övr förutb kostn, uppl int	45 793	197 468
Förutbetald tomträttsavgäld	174 000	0
	<b>220 986</b>	<b>198 458</b>

### Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	1 116 344	987 198
Avsättning		0
	<b>1 116 344</b>	<b>987 198</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	8 667 000	8 667 000
	<b>8 667 000</b>	<b>8 667 000</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
------------	----------------	---------------------------	--------------------------	--------------------------

Peter  
Mikael  
CF  
RT  
TF

Stadshypotek	1,31	2022-10-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	0,60	2019-12-30	0	2 704 680
Stadshypotek	0,60	2020-01-30	0	2 875 550
Stadshypotek	0,661	2020-12-30	5 496 690	
			<b>7 996 690</b>	<b>8 080 230</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			5 496 690	5 580 230

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

5 496 690 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 83 540 kr  
Beräknad skuld om 5 år 7 578 990 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 496 690	5 580 230
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	2 500 000	2 500 000
	<b>7 996 690</b>	<b>8 080 230</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	8 986	7 193
Förutbetalda hyror och avgifter	211 032	222 849
Övriga upplupna kostnader	105 237	207 046
	<b>325 255</b>	<b>437 088</b>

*Peter*  
*ML* *SL* *RT* *TF*

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

Malmö 2020 - 11-15



Izabella Thedin Tirbal

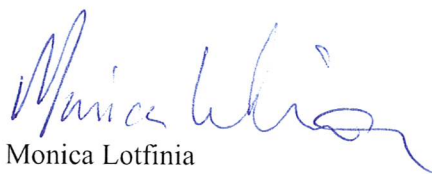
Ordförande



Peter Sevemark



Rasmus Thedin Tirbal



Monica Lotfinia



Tom Folkesson



Sofia Andersson

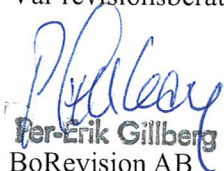


Magnus Holmström

HSB ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -

30/11



Per-Erik Gillberg  
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



John Woxström

Av föreningen utsedd revisor



Laura Liuke

Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaplanen i Malmö, org.nr. 746000-5767

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaplanen i Malmö för räkenskapsåret 2019/20.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Kaplanen i Malmö för räkenskapsåret 2019/20 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 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:

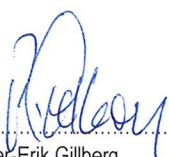
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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 30/11 2020

  
.....  
Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
John Woxström  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
Laura Liuke  
Av föreningen vald revisor

  
  
J.F. W



# 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 förutbetalad 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. Förutbetalad 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.