



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kasper i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kasper i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716406-7758 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kasper 33	1978-03-23	1984

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. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	garageplatser	0
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7203
1	lokaler (hyresrätt)	65
5	cykelbur	0
Totalt 117 objekt		7268

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 46 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 13 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Georg Murica	Ordförande
Gunilla Bergström	Ledamot
Steve Young	Ledamot
Ingemar Hägerfjord	HSB Ledamot
Sacha Af Wetterstedt	Ledamot
Viktoria Wolsky	Suppleant
Charlotte Lindholm	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Georg Murica samt Gunilla Bergström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Bergström, Steve Young, Georg Murica och Sacha Af Wetterstedt.

Revisorer har varit: Alexander Triebe samt Pontus Rosvall vald av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Olga Berberovic (sammanställande) samt Pernilla Andersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar inklusive 1 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9,7%.

En förändring av årsavgiften med +6,7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Avsättning till den yttre fonden baseras inte på underhållsplanen, utan har skett enligt beslut av styrelsen.

Styrelsen har löpande under 2023 sett över föreningens fastigheter och dess underhållsbehov.

Senaste datum som underhållsplan uppdaterades: 2021-03-23.

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- Installerat nytt digitalt bokningssystem för föreningens tvättstugor.
- Installerat nya dörrar i föreningens tre tvättstugor och elcentralerna på Östra Förstadsgatan.
- Målat om och förbättrat belysningen i återvinningsrummen samt satt upp nya skyltar för att förenkla sorteringen.
- Alla trädörrar på Östra Förstadsgatan har renoverats och målats om.
- Spolning av föreningens samtliga avloppsstammar och rör.
- Intern brandskyddskontroll har genomförts utan anmärkning.

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

- OVK besiktning.
- Byta hissar.
- Installera nya energibesparande led-takarmaturer på Slussgatan.
- Installera nya garageportar.
- Eventuell ombyggnad och försäljning av vinden på Östra Förstadsgatan
- Målning av trapphus

Ekonomi

Styrelsen arbetar kontinuerligt, med stöd av HSB Skåne, för att hålla föreningens ekonomi i balans. Samtidigt planeras underhåll och större projekt så att vi får ut så mycket som möjligt av de pengar vi investerar i vår förening.

En stor del av tidigare årsöverskott har placerats på ett räntebärande konto hos HSB. Dessa fonderade medel utgör en buffert för kommande planerade åtgärder som skall finansieras med egna medel i närtid.

Styrelsen strävar efter att föreningen också i fortsättningen skall ha en sund ekonomi, men det kommer att bli nödvändigt att anpassa intäkterna efter kommande aviserade och icke ännu aviserade kostnadsökningar. Framför allt på grund av höjningar av bolåneräntorna och driftkostnader. För att täcka föreningens ökade kostnader höjdes årsavgiften för bostäder med 9,7 %. Även avgiften för garageplatser höjdes med 50kr/månad samt 25kr/månad för MC-plats. Ändringarna trädde i kraft 1 januari 2023.

I samband med den årliga budgetgenomgången för 2024, beslutade styrelsen i samråd med föreningens ekonom att höja årsavgiften för bostäder med 6,7 % från och med 2024-01-01.

Styrelsen har som en liten kompensation för de ökade avgifterna beslutat att tills vidare låta avgifterna för bredband och TV-abonnemang

kvarstå som tidigare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	192	252	284	298	294
Skuldsättning, kr/kvm	4 431	4 513	4 662	4 809	4 917
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 471	4 554	4 704	4 809	4 917
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	178	153	153	130	140
Årsavgifter, kr/kvm	730	665	665	665	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	91	96	93
Totala intäkter, kr/kvm	798	735	732	700	702
Nettoomsättning, tkr	5 766	5 269	5 269	5 016	5 059
Resultat efter finansiella poster, tkr	-809	519	616	637	999
Soliditet, %	31	32	31	30	32

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.

Observera: Nyckeltal 2019-2022 har ej lokalyta med i beräkningen.

Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat om -808 735 kr, detta på grund av ökade räntekostnader samt utförda planerade underhåll under året. Styrelsen jobbar aktivt med att se över föreningens underhållsbehov samt ekonomiska förutsättningar, bland annat i form av upprättande av budget genom HSB Skåne, men även med hjälp av föreningens underhållsplan som uppdateras regelbundet. En stor del av årets förlust är föreningens avskrivningar (-1 208 552 kr) som påverkar resultatet negativt men inte kassaflödet (som är positivt under 2023), vilket i sin tur inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera kommande underhåll.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 440 309	0	0	1 440 309
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 969 943	0	0	3 969 943
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 228 614	0	-598 210	1 630 403
S:a bundet eget kapital, kr	7 638 866	0	-598 210	7 040 655
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 934 767	518 578	598 210	9 051 555
Årets resultat, kr	518 578	-518 578	-808 735	-808 735
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 453 345	0	-210 525	8 242 820
S:a eget kapital, kr	16 092 211	0	-808 735	15 283 475

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 998 210 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	8 453 345
Årets resultat, kr	-808 735
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	998 210
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 242 820

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 242 820

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



RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 765 721	5 268 983
Övriga rörelseintäkter	Not 3	184 880	22 985
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 950 601	5 291 968
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 961 162	-2 724 937
Underhåll enligt plan	Not 5	-998 211	-102 840
Övriga externa kostnader	Not 6	-139 415	-154 186
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-187 785	-168 421
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 208 552	-1 208 552
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 495 125	-4 358 936
RÖRELSERESULTAT		455 476	933 032
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		106 235	28 674
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 370 446	-443 129
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 264 211	-414 455
ÅRETS RESULTAT		-808 735	518 578

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	41 932 057	43 140 609
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		41 932 057	43 140 609
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa anläggningstillgångar		41 932 757	43 141 309
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		42 618	19 044
Kundfordringar		17 300	0
Avräkningskonto HSB		62 251	90 970
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	13 749	23 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	93 820	96 944
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		229 738	230 200
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	3 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		4 000 000	3 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 609	3 683
Bank	Not 14	2 671 396	2 861 948
<i>Summa kassa och bank</i>		2 673 005	2 865 631
Summa omsättningstillgångar		6 902 743	6 595 831
SUMMA TILLGÅNGAR		48 835 499	49 737 140

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 440 309	1 440 309
Upplåtelseavgifter	3 969 943	3 969 943
Fond för yttre underhåll	1 630 403	2 228 614
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>7 040 655</u>	<u>7 638 866</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 051 555	7 934 767
Årets resultat	-808 735	518 578
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>8 242 820</u>	<u>8 453 344</u>
Summa eget kapital	<u>15 283 475</u>	<u>16 092 210</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	32 202 616	32 802 616
Leverantörsskulder	620 882	199 324
Aktuell skatteskuld	Not 15 12 486	15 624
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 0	649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 716 040	626 717
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>33 552 024</u>	<u>33 644 930</u>
Summa skulder	<u>33 552 024</u>	<u>33 644 930</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>48 835 499</u>	<u>49 737 140</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	455 476	933 032
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 208 552	1 208 552
	<u>1 664 028</u>	<u>2 141 585</u>
Erhållen ränta	94 457	20 556
Erlagd ränta	-1 347 728	-413 166
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>410 757</u>	<u>1 748 975</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 479	-47 527
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	484 376	10 406
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	878 654	1 711 854
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 211 492
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-1 211 492
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-600 000	-1 080 062
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-600 000	-1 080 062
ÅRETS KASSAFLÖDE	278 654	-579 700
Likvida medel vid årets början	6 456 601	7 036 301
Likvida medel vid årets slut	<u>6 735 255</u>	<u>6 456 601</u>
	278 654	-579 700

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar ska enligt stadgarna beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Årets reservering till underhållsfonden är gjord enligt styrelsens bedömning. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	27 395 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	5 257 608	4 792 632
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-72
Hysesintäkt lokaler	273 528	246 744
Hysesintäkt garage och bilplatser	220 675	208 648
Hysesintäkt övrigt	1 200	1 080
Hysesrabatter	0	-480
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	1 200	1 200
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 510	19 231
	5 765 721	5 268 983
<i>* I årsavgiften ingår el, vatten, uppvärmningskostnader och bredband</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	17 090
Bidrag	153 068	0
Övrigt	31 812	5 895
	184 880	22 985
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-372 815	-435 323
El	-437 714	-362 224
Uppvärmning	-538 477	-472 081
Vatten	-317 594	-270 428
Renhållning	-153 246	-145 166
TV, bredband, iptelefoni	-115 320	-114 122
Serviceavtal	-89 310	-71 955
Hissar serviceavtal & besiktning	-35 543	-48 057
Förvaltningskostnader	-638 198	-596 822
Försäkringar	-80 938	-56 474
Fastighetsskatt	-145 828	-142 699
Övriga driftskostnader	-36 181	-9 586
	-2 961 162	-2 724 937
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-41 973	0
Underhåll övrigt	-956 238	-102 840
	-998 211	-102 840

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 150	-7 075
Övriga förvaltningskostnader	-38 947	-22 820
Kostnader överlåtelse och panter	-31 385	-29 985
Föreningsverksamhet	-750	0
Kontorsutrustning och -material	0	-15 780
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 188	-11 676
Konsulter	0	-7 125
Förbrukningsinventarier	0	-14 417
Medlemsavgifter HSB	-34 445	-34 445
Stämma och styrelse	-7 550	-10 863
	<u>-139 415</u>	<u>-154 186</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-131 250	-120 750
Övriga arvoden	-10 500	-9 660
Revisionsarvode	-10 500	-9 660
Sociala avgifter	-35 535	-28 351
	<u>-187 785</u>	<u>-168 421</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 208 552	-1 208 552
	<u>-1 208 552</u>	<u>-1 208 552</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2103

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 57 985 054 56 773 562

Årets investering byggnader 0 1 211 492

Ingående anskaffningsvärde mark 1 790 000 1 790 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 59 775 054 59 775 054**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -16 634 445 -15 425 893

Årets avskrivningar byggnader -1 208 552 -1 208 552

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -17 842 997 -16 634 445**Utgående redovisat värde****41 932 057 43 140 609**

Redovisade värden byggnader

40 142 057 41 350 609

Redovisade värden mark

1 790 000 1 790 000

Fastighetsbeteckning: Kasper 33

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	79 000 000	48 000 000	127 000 000	127 000 000
Lokaler		1 304 000	249 000	1 553 000	1 553 000
		80 304 000	48 249 000	128 553 000	128 553 000

Ställda säkerheter**2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning 39 378 000 39 378 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 39 378 000 39 378 000**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB 500 500

Övriga värdepappersinnehav 200 200

700 700**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 13 749 23 242

13 749 23 242**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring 20 704 18 825

Förutbetalad kabel-TV och bredband 28 614 29 094

Upplupna ränteintäkter 25 034 13 256

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 19 468 35 769

93 820 96 944

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-30	2 000 000	3 500 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-23	500 000	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-16	500 000	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-08	1 000 000	0
			4 000 000	3 500 000

Not 14 BANK

Handelsbanken			2 671 396	2 861 948
			2 671 396	2 861 948

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld			12 486	15 624
			12 486	15 624

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder			0	649
			0	649

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning			160 944	114 861
Upplupna räntekostnader			69 049	46 331
Upplupen revision			11 600	10 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror			460 929	441 306
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			13 519	13 519
			716 040	626 717

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Georg Murica

.....
Gunilla Bergström

.....
Ingemar Hägerfjord

.....
Sacha Af Wetterstedt

.....
Steve Young

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Pontus Rosvall
Revisor vald av föreningsstämman

Alexander Triebe
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kasper i Malmö, org.nr. 716406-7758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kasper i Malmö för räkenskapsåret 2023.

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 december 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Kasper i Malmö för räkenskapsåret 2023 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 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

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pontus Rosvall
Av föreningen vald revisor

Alexander Triebe
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Kasper i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GEORG MURICA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:27:12



INGEMAR HÄGERFJORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 17:26:31



STEVE YOUNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:57:49



SACHA AF WETTERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:42:30



GUNILLA BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:23:21



PONTUS ROSVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:22:58



ALEXANDER TRIEBE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 12:32:27



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 11:37:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kasper i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PONTUS ROSVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:07:54



ALEXANDER TRIEBE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 12:31:22



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 11:37:26



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.