



# ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

### 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:

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

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
29	garageplatser	0
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7203
1	lokaler (hyresrätt)	0
5	Cykelbur	0
<b>Totalt 117 objekt</b>		<b>7203</b>

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Georg Murica	Ordförande
Gunilla Bergström	Ledamot, sekreterare
Lene Hansen	Ledamot
Steven Young	Ledamot
Ingemar Hägerfjord	HSB Ledamot
Sacha Af Wetterstedt	Ledamot
Sacha Af Wetterstedt	Suppleant
Viktoria Wolsky	Suppleant
Charlotte Lindholm	Suppleant



Under stämman 2022 avgick Lene Hansen, fyllnadsval gjordes av Sacha Af Wetterstedt.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Steven Young, Sacha Af Wetterstedt, Viktoria Wolsky samt Charlotte Lindholm.

Firmatecknare har varit: Gunilla Bergström, Lene Hansen (t.o.m. 2022-07-12), Steven Young, Georg Murica, Sacha Af Wetterstedt.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Calle Jägerden samt Pontus Rosvall vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

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

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Malmö har varit: Georg Murica samt Steven Young.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-23. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar, varav 6 genom fullmakt.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsesammanträden och ett konstituerande sammanträde samt ett antal arbetsmöten.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen. Eventuella brister har åtgärdats under året.

### Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- Installerat nytt passersystem med taggar till entrédörrar, grindar samt garage.
- Intern brandskyddskontroll har genomförts utan anmärkning.

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

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

## Ekonomi

Under året har lånen hos Handelsbanken förnyats på ett år. Amortering sker kvartalsvis med fasta belopp. Styrelsen har valt 3 månaders ränta knuten till Stibor. 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, Föreningens styrelse har valt att utnyttja de senaste årens låga ränteläge till att öka amorteringen av föreningens skulder samt återinvestera och genomföra underhållsarbeten enligt plan. En stor del av dessa återinvesteringar har finansierats med egna medel.

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Styrelsen har även beslutat att inte ta ut någon avgift för internetabonnemaget under 2022.

Föreningen har hittills haft en god ekonomi och har inte höjt avgifterna på tre år. 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.

I samband med den årliga budgetgenomgången för 2023, beslutade styrelsen i samråd med föreningens ekonom att höja avgifterna med 9,7 % från och med 2023-01-01.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	254	286	298	294	263
Skuldsättning, kr/kvm	4 554	4 704	4 809	4 917	5 017
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	153	153	130	140	132
Driftskostnad, kr/kvm	378	373	324	340	380
Årsavgifter, kr/kvm	665	665	665	649	649
Totala intäkter, kr/kvm	735	732	700	702	707
Nettoomsättning, tkr	5 269	5 269	5 016	5 059	5 086
Resultat efter finansiella poster, tkr	519	616	637	999	181
Soliditet, %	32	31	30	32	39

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

**Årsavgifter:** Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	2 031 454	0	197 160	2 228 614
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 441 706</b>	<b>0</b>	<b>197 160</b>	<b>7 638 866</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 515 468	616 459	-197 160	7 934 767
Årets resultat, kr	616 459	-616 459	518 578	518 578
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 131 927</b>	<b>0</b>	<b>321 418</b>	<b>8 453 345</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 573 633</b>	<b>0</b>	<b>518 578</b>	<b>16 092 211</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 102 840 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	8 131 927
Årets resultat, kr	518 578
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	102 840
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>8 453 345</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>8 453 345</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 268 983	5 269 331
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 985	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>5 291 968</b>	<b>5 269 331</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 724 937	-2 683 812
Underhåll enligt plan	Not 5	-102 840	-323 497
Övriga externa kostnader	Not 6	-154 186	-135 049
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-168 421	-169 239
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 208 552	-1 122 191
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-4 358 936</b>	<b>-4 433 788</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>933 032</b>	<b>835 543</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		28 674	22 307
Räntekostnader och liknande resultatposter		-443 129	-241 391
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-414 455</b>	<b>-219 084</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>518 578</b>	<b>616 459</b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	43 140 609	43 137 669
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 140 609</b>	<b>43 137 669</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 141 309</b>	<b>43 138 369</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		19 044	5 997
Avräkningskonto HSB		90 970	70 437
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	23 242	25 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	96 944	51 758
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>230 200</b>	<b>154 022</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 500 000	4 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 500 000</b>	<b>4 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		3 683	873
Bank	Not 14	2 861 948	2 964 992
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 865 631</b>	<b>2 965 865</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 595 831</b>	<b>7 119 886</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 737 140</b>	<b>50 258 255</b>



# BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 440 309	1 440 309
Upplåtelseavgifter	3 969 943	3 969 943
Fond för yttre underhåll	2 228 614	2 031 454
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>7 638 866</u>	<u>7 441 706</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 934 767	7 515 468
Årets resultat	518 578	616 459
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>8 453 344</u>	<u>8 131 927</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>16 092 210</u></b>	<b><u>15 573 632</u></b>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 32 802 616	33 882 678
Aktuell skatteskuld	Not 16 15 624	11 435
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 649	6 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 626 717	595 400
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>33 644 930</u>	<u>34 684 623</u>
<b>Summa skulder</b>	<b><u>33 644 930</u></b>	<b><u>34 684 623</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>49 737 140</u></b>	<b><u>50 258 255</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	933 032	835 543
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 208 552	1 122 191
	<u>2 141 585</u>	<u>1 957 734</u>
Erhållen ränta	20 556	19 002
Erlagd ränta	-413 166	-245 191
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 748 975</u>	<u>1 731 545</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 527	-22 974
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	10 406	137 766
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 711 854</u>	<u>1 846 337</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 211 492	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 211 492</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 080 062	-759 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 080 062</u>	<u>-759 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-579 700</b>	<b>1 087 337</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	7 036 301	5 948 364
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>6 456 601</u>	<u>7 035 701</u>
	<b>-579 700</b>	<b>1 087 337</b>

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 beräknas utifrån föreningens underhållsplan. 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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.

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	4 792 632	4 792 632
Årsavgiftsbortfall bostäder	-72	0
Hysesintäkt lokaler	246 744	235 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	208 648	217 503
Hysesintäkt övrigt	1 080	1 200
Hysesrabatter	-480	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	1 200	1 100
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 231	21 896
	<b>5 268 983</b>	<b>5 269 331</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	17 090	0
Övrigt	5 895	0
	<b>22 985</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-435 323	-366 492
El	-362 224	-309 830
Uppvärmning	-472 081	-492 766
Vatten	-270 428	-299 841
Renhållning	-145 166	-149 952
TV, bredband, iptelefoni <i>Inkluderar kostnader för 2020</i>	-114 122	-115 750
Serviceavtal	-71 955	-68 503
Hissar serviceavtal & besiktning	-48 057	-32 374
Förvaltningskostnader	-596 822	-635 505
Försäkringar	-56 474	-70 455
Fastighetsskatt	-142 699	-132 248
Övriga driftskostnader	-9 586	-10 096
	<b>-2 724 937</b>	<b>-2 683 812</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-103 999
Underhåll installationer	0	-219 498
Underhåll övrigt	-102 840	0
	<b>-102 840</b>	<b>-323 497</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-7 075	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	-22 820	-33 287
Kostnader överlåtelse och panter	-29 985	-41 144
Föreningsverksamhet	0	-375
Kontorsutrustning och -material	-15 780	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 676	-9 601
Konsulter	-7 125	-4 000
Förbrukningsinventarier	-14 417	0
Medlemsavgifter HSB	-34 445	-35 517
Stämma och styrelse	-10 863	0
	<b>-154 186</b>	<b>-135 049</b>

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31

**Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-120 750	-121 500
Övriga arvoden	-9 660	-9 720
Revisionsarvode	-9 660	-9 720
Sociala avgifter	-28 351	-28 299
	<u>-168 421</u>	<u>-169 239</u>

**Not 8 AVSKRIVNINGAR**

Byggnader	-1 208 552	-1 122 191
	<u>-1 208 552</u>	<u>-1 122 191</u>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2103

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 56 773 562 56 773 562

Årets investering byggnader 1 211 492 0

Ingående anskaffningsvärde mark 1 790 000 1 790 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 59 775 054 58 563 562****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -15 425 893 -14 303 702

Årets avskrivningar byggnader -1 208 552 -1 122 191

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -16 634 445 -15 425 893****Utgående redovisat värde 43 140 609 43 137 669**

Redovisade värden byggnader 41 350 609 41 347 669

Redovisade värden mark 1 790 000 1 790 000

**Fastighetsbeteckning: Kasper 33**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1984	79 000 000	48 000 000	127 000 000	109 261 000
Lokaler		1 304 000	249 000	1 553 000	0
		<b>80 304 000</b>	<b>48 249 000</b>	<b>128 553 000</b>	<b>109 261 000</b>

**Ställda säkerheter**

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 23 242 25 830

**23 242 25 830****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring 18 825 17 682

Förutbetalad kabel-TV och bredband 29 094 9 470

Upplupna ränteintäkter 13 256 5 138

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 35 769 19 468

**96 944 51 758**



2022-12-31

2021-12-31

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-01-30	2 000 000	4 000 000
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-03-23	500 000	0
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-08	1 000 000	0
			<b>3 500 000</b>	<b>4 000 000</b>

**Not 14 BANK**

Handelsbanken			2 861 948	2 964 992
			<b>2 861 948</b>	<b>2 964 992</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,13%	2023-03-07	18 309 616	200 000
Stadshypotek AB	3,28%	2023-06-19	6 160 000	200 000
Stadshypotek AB	3,15%	2023-06-29	8 333 000	200 000
			<b>32 802 616</b>	<b>600 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **32 802 616**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **32 802 616**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **1,07%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **2 400 000**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **29 802 616**

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år **0**

Finns det Swap-avtal i föreningen? **Nej**

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld			15 624	11 435
			<b>15 624</b>	<b>11 435</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder			649	6 511
			<b>649</b>	<b>6 511</b>

**Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning			114 861	172 450
Upplupna räntekostnader			46 331	16 368
Upplupen revision			10 700	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror			441 306	392 582
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			13 519	0
			<b>626 717</b>	<b>595 400</b>

2022-12-31

2021-12-31

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

Calle Jägerden  
Revisor vald av föreningsstämmanPontus Rosvall  
Revisor vald av föreningsstämmanAlexandra Ong  
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 2022.

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 2022 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. 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.

### 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 2022 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Calle Jägerden  
Av föreningen vald revisor

Pontus Rosvall  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-11 kl. 15:28:24



**INGEMAR HÄGERFJORD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 16:52:34



**STEVE YOUNG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 20:41:21



**SACHA AF WETTERSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 15:27:41



**GUNILLA BERGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 16:59:45



**KALLE JÄGERDEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 08:32:43



**PONTUS ROSVALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 08:40:46



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 13:13:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Kasper i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KALLE JÄGERDEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 07:57:29



**PONTUS ROSVALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 08:39:40



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 13:13:14



# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.