



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Capella i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Capella i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746000-4794 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 1974. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 4:12	1974-09-27	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal sträcker sig t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	175
4	garageplatser	0
16	p-platser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2310
Totalt 73 objekt		2485

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 30 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Therese Svensson	Ordförande	2019-06-23	
Eva Hallberg	Ledamot	2016-06-20	
Malin Holmdal	Ledamot	2020-08-27	
Emil Wihlborg	Ledamot	2023-09-14	
Charlotte Morin	Ledamot	2022-05-31	2023-09-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Therese Svensson Malin Holmdahl.



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Hallberg, Therese Svensson, Charlotte Morin, Malin Holmdal och Emil Wihlborg.

Revisorer har varit: Susanne Eklund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Alvin Nilsson (sammankallande) valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-12-14.

Projektering för relining av bottenplattan.

Med start året 2024

Arbetet kommer utföras av Pipereline Syd

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Branskyddsarbete utfört av Presto.

Byggt ny sopstation, utfört av SAGS Produktion.

Nya fönster i båda fastigheterna, utfört av BHK - teknik.

Installerat fjärrvärme

Installerat säkerhetsdörrar i lägenheter och lokaler.

Nytt låssystem utfört av safeteam

Dränering kortsida Hantverkaregatan, isodrän och öppen pump. Utfört av PVS, kostnad 112 500.

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

Relining av bottenplattan

Dränering av husgrunder

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	199	272	313	331	331
Skuldsättning, kr/kvm	3 741	3 781	3 812	3 812	3 812
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 024	4 068	4 101	4 101	4 101
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	276	229	215	209	188
Årsavgifter, kr/kvm	969	934	925	913	911
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	92	96	96	91
Totala intäkter, kr/kvm	945	44	895	886	929
Nettoomsättning, tkr	2 320	2 236	2 214	2 186	2 181
Resultat efter finansiella poster, tkr	158	265	423	356	290
Soliditet, %	38	38	36	35	33

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	63 360	0	0	63 360
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 529 426	0	122 125	2 651 552
S:a bundet eget kapital, kr	2 592 786	0	122 125	2 714 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 122 699	265 126	-122 125	3 265 700
Årets resultat, kr	265 126	-265 126	158 057	158 057
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 387 825	0	35 932	3 423 757
S:a eget kapital, kr	5 980 611	0	158 057	6 138 669

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 144 000 kr samt ianspråktagande skett med 21 875 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	3 387 825
Årets resultat, kr	158 057
Reservation till underhållsfond, kr	-144 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	21 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 423 757

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 423 757

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 320 429	2 236 260
Övriga intäkter	3	28 938	8 715
		2 349 367	2 244 975
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-131 262	-51 315
Planerat underhåll	5	-21 875	-77 983
Fastighetsavgift/skatt		-80 730	-72 882
Driftskostnader	6	-1 080 252	-1 005 805
Övriga kostnader	7	-200 486	-162 480
Arvode och sociala kostnader	8	-115 017	-93 148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 456	-332 455
		-1 962 078	-1 796 068
Rörelseresultat		387 289	448 907
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 085	17 730
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 318	-201 511
		-229 233	-183 781
Årets resultat		158 057	265 126

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	11 481 603	11 814 059
Pågående nyanläggningar och förskott	10	313 463	139 272
		11 795 066	11 953 331
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 795 566	11 953 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 534 215	1 291 842
Övriga fordringar	12	35 046	13 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	88 114	74 816
		1 657 375	1 380 456
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	2 500 000	2 500 000
		2 500 000	2 500 000
Summa omsättningstillgångar		4 157 375	3 880 456
SUMMA TILLGÅNGAR		15 952 941	15 834 287

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 360	63 360
Fond för yttre underhåll	15	2 651 552	2 529 426
		2 714 912	2 592 786
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 265 700	3 122 699
Årets resultat		158 057	265 126
		3 423 757	3 387 825
Summa eget kapital		6 138 669	5 980 611
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	9 196 500	9 296 500
Summa långfristiga skulder		9 196 500	9 296 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	100 000	100 000
Leverantörsskulder		139 227	63 033
Aktuella skatteskulder		5 756	788
Övriga skulder	19	61 949	77 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	310 840	316 064
Summa kortfristiga skulder		617 772	557 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 952 941	15 834 287

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		158 057	265 126
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		332 456	332 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		490 513	597 581
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-34 546	-29 667
Förändring av leverantörsskulder		76 194	0
Förändring av kortfristiga skulder		-15 595	-315 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten		516 566	252 429
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-174 191	-132 147
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-174 191	-132 147
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-100 000	-77 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-77 500
Årets kassaflöde		242 375	42 782
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 791 841	3 749 059
Likvida medel vid årets slut		4 034 215	3 791 841

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 51 år. Avskrivning 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 1,84 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (fg år 0 kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 238 858	2 157 399
Hysesintäkter lokaler, garage och p-platser, ej moms	81 571	78 861
	2 320 429	2 236 260

I årsavgifter ingår värme, vatten och el.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelse- och Pantförskrivningsavgift	6 522	8 185
Övriga intäkter	4 468	530
Erhållna bidrag - Elstöd	17 948	0
	28 938	8 715

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	15 592	0
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	16 859	36 731
Löpande underhåll Va/sanitet	6 222	12 203
Löpande underhåll el	12 720	2 381
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	1 045	0
Försäkringsskador	78 824	0
	131 262	51 315

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH bostäder	0	54 080
Planerat UH av installationer	0	23 903
Planerat UH brandskydd	21 875	0
	21 875	77 983

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	196 813	202 896
El	106 116	61 130
Uppvärmning	380 935	353 799
Vatten	150 963	153 714
Sophämtning	100 107	87 557
Fastighetsförsäkringar	43 461	41 529
Kabel-TV och Bredband	83 133	87 760
Brandskydd	18 724	17 420

	1 080 252	1 005 805
Not 7 Övriga kostnader		
	2023	2022
Förvaltningsarvoden	115 089	105 709
Revisionsarvoden	12 125	11 625
Medlemsavgift HSB	20 335	20 335
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	5 934	7 698
Övriga kostnader, kontors-förbrukningsmaterial mm	15 752	17 113
Avgifter för juridiska åtgärder	9 375	0
Övriga externa tjänster-energideklaration	21 875	0
	200 485	162 480
Not 8 Arvode och sociala kostnader		
	2023	2022
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	84 000	67 620
Revisorsarvode	2 152	2 000
Övriga arvode förtroendevalda	1 630	1 500
	87 782	71 120
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	27 235	22 028
	27 235	22 028
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	115 017	93 148
Not 9 Byggnader och mark		
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 028 325	18 028 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 028 325	18 028 325
Ingående avskrivningar	-6 363 316	-6 030 861
Årets avskrivningar	-332 456	-332 455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 695 772	-6 363 316
Mark	149 050	149 050
Utgående värde mark	149 050	149 050
Bokfört värde byggnader och mark	11 481 603	11 814 059
Taxeringsvärden byggnader	18 485 000	18 485 000
Taxeringsvärden mark	6 800 000	6 800 000
	25 285 000	25 285 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 272	7 125
Inköp	174 191	132 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 463	139 272
Utgående redovisat värde*	313 463	139 272

*Fortsättning på dagvattenshantering, relining av bottenplattan. En del av jobbet är utfört under december 2021.

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	35 046	13 798
	35 046	13 798

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 453	1 946
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 661	72 870
	88 114	74 816

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 500 000	2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 500 000	2 500 000
Utgående redovisat värde	2 500 000	2 500 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	2 529 426	2 485 409
Avsättning yttre fond	144 000	122 000
Uttag yttre fond	-21 875	-77 983
	2 651 551	2 529 426

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	9 873 100	9 873 100
	9 873 100	9 873 100

Not 17 Skulder till kreditinstitut

100 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 100 000 kr

Den totala skulden om fem år förväntas uppgå till 8 796 500 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	100 000	100 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	9 196 500	9 296 500
	9 296 500	9 396 500

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek (Handelsbanken)	3,600	2025-06-30	6 706 500	6 736 500
Swedbank Hypotek AB	1,380	2026-10-23	2 590 000	2 660 000
			9 296 500	9 396 500

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	3 750	3 381
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	3 928	3 541
Medlemmars reparationsfond/inre fond	54 271	70 369
	61 949	77 291

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	199 450	201 482
Beräknat arvode för revision	13 000	12 000
Upplupna räntekostnader	47 165	47 517
Upplupna kostnader el, värme, vatten	51 226	55 063
	310 841	316 062

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Therese Svensson
Ordförande

Eva Hallberg
Utsedd av HSB

Emil Wihlborg

Malin Holmdahl

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

Valon Gashi
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Susanne Eklund
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Capella i Svedala, org.nr. 746000-4794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Capella i Svedala för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a 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. 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 Capella i Svedala för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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 trygghande 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 revisionsssed 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Svedala

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Susanne Eklund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Capella i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THERESE SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 06:37:31



EVA HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 08:59:13



EMIL WIHLBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 17:14:22



MALIN HOLMDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 21:04:22



SUSANNE EKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:54:52



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 14:00:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Capella i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE EKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:51:46



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 14:00:28



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.