



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2019-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

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

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	175
4	garageplatser	0
16	p-platser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 310
Totalt 72 objekt		2 485

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Therese Svensson	Ordförande	2019-06-23
Eva Hallberg	Ledamot	2016-06-20
Malin Holmdal	Ledamot	2020-08-27
Mirnes Dizdar	Ledamot	2024-06-10
Emil Wihlborg	Ledamot	2023-09-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mirnes Dizdar, Emil Wihlborg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Hallberg, Therese Svensson, Malin Holmdal, Mirnes Dizdar 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) och Alvin Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 11 deltagare och 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 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 2024-10-14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2024 -Dränering och tilläggsisolering runt husens grunder utfört av mark och Miljö.

2024 - Seperation av dagvatten och spillvatten utfört av Mark och Miljö

2024 - Relining av bottenplattans avloppssystem, utfördes av Piprelining Syd.

Branskyddsarbete utfört av Presto.

Byggt ny sopstation, utfört av SAGS Produktion.

Nya fönster i båda fastgheterna, 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:

I nuläget inga större åtgärder inplanerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 49.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	171	199	272	313	331
Skuldsättning, kr/kvm	4 273	3 741	3 781	3 812	3 812
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 631	4 024	4 068	4 101	4 101
Räntekänslighet, %	5	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	313	276	229	215	209
Årsavgifter, kr/kvm	998	969	934	925	913
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	92	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	966	945	44	895	886
Nettoomsättning, tkr	2 390	2 320	2 236	2 214	2 186
Resultat efter finansiella poster, tkr	-62	158	265	423	356
Soliditet, %	33	38	38	36	35

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 465 721 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 171 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja avgiften 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	2 651 552	0	-86 721	2 564 831
S:a bundet eget kapital, kr	2 714 912	0	-86 721	2 628 191
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 265 700	158 057	86 721	3 510 477
Årets resultat, kr	158 057	-158 057	-62 079	-62 079
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 423 757	0	24 642	3 448 398
S:a eget kapital, kr	6 138 669	0	-62 079	6 076 589

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 29 000 kr samt ianspråktagande skett med 115 721 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	3 423 757
Årets resultat, kr	-62 079
Reservation till underhållsfond, kr	-29 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	115 720
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 448 398

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 448 398
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 390 289	2 320 429
Övriga intäkter	3	26 731	28 938
		2 417 020	2 349 367
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-130 741	-131 262
Planerat underhåll	5	-115 721	-21 875
Fastighetsavgift/skatt		-77 850	-80 730
Driftskostnader	6	-1 265 280	-1 080 252
Övriga kostnader	7	-172 235	-200 486
Arvode och sociala kostnader	8	-112 389	-115 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-375 308	-332 456
		-2 249 524	-1 962 078
Rörelseresultat		167 496	387 289
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 309	53 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 883	-282 318
		-229 574	-229 233
Årets resultat		-62 079	158 057

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	16 146 063	11 481 603
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	313 463
		16 146 063	11 795 066
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 146 563	11 795 566
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 673 631	1 534 215
Övriga fordringar	12	36 578	35 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	61 275	88 114
		1 771 484	1 657 375
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	500 000	2 500 000
		500 000	2 500 000
Summa omsättningstillgångar		2 271 484	4 157 375
SUMMA TILLGÅNGAR		18 418 047	15 952 941

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 360	63 360
Fond för yttre underhåll	15	2 564 831	2 651 552
		2 628 191	2 714 912
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 510 477	3 265 700
Årets resultat		-62 079	158 057
		3 448 398	3 423 757
Summa eget kapital		6 076 589	6 138 669
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	3 920 000	9 196 500
Summa långfristiga skulder		3 920 000	9 196 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	6 776 500	100 000
Leverantörsskulder		840 116	139 227
Aktuella skatteskulder		4 931	5 756
Övriga skulder	19	60 413	61 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	739 498	310 840
Summa kortfristiga skulder		8 421 458	617 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 418 047	15 952 941

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-62 079	158 057
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		375 308	332 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		313 229	490 513
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		25 307	-34 546
Förändring av leverantörsskulder		0	76 194
Förändring av kortfristiga skulder		1 127 185	-15 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 465 721	516 566
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 726 305	-174 191
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 726 305	-174 191
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		1 500 000	0
Amortering av lån		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 400 000	-100 000
Årets kassaflöde		-1 860 584	242 375
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 034 215	3 791 841
Likvida medel vid årets slut		2 173 631	4 034 215

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2013:1 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 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 50 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 planenligt 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 306 001	2 238 858
Hysesintäkter lokaler, garage och p-platser, ej moms	84 288	81 571
	2 390 289	2 320 429

I föreningens årsavgifter ingår el, vatten, värme, sophantering, abonnemang för tv, bredband och upplåtelse av p-plats.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelse- och Pantförskrivningsavgift	7 451	6 522
Övriga intäkter	19 280	4 468
Erhållna bidrag - Elstöd	0	17 948
	26 731	28 938

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	15 592
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	23 250	16 859
Löpande underhåll Va/sanitet	0	6 222
Löpande underhåll el	3 672	12 720
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	13 888	1 045
Löpande underhåll av markytor	0	0
Försäkringsskador	89 933	78 824
	130 743	131 262

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh brandskydd	32 936	21 875
Planerat uh av gemensamma utrymmen	62 660	0
Planerat uh ventilation	20 125	0
	115 721	21 875

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	225 271	196 813
El	102 519	106 116
Uppvärmning	468 726	380 935
Vatten	212 696	150 963
Sophämtning	78 308	100 107
Fastighetsförsäkringar	48 539	43 461
Kabel-TV och Bredband	100 488	83 133
Brandskydd	28 732	18 724
	1 265 279	1 080 252

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	119 071	115 089
Revisionsarvoden	15 250	12 125
Medlemsavgift HSB	20 335	20 335
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	7 524	5 934
Övriga kostnader, kontors-förbrukningsmaterial mm	10 056	15 752
Avgifter för juridiska åtgärder	0	9 375
Övriga externa tjänster-energideklaration	0	21 875
	172 236	200 485

Not 8 Arvode och sociala kostnader

	2024	2023
Arvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	81 680	84 000
Revisorsarvode	0	2 152
Övriga arvode förtroendevalda	4 126	1 630
	85 806	87 782
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	26 583	27 235
	26 583	27 235
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	112 389	115 017

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 028 325	18 028 325
Investering Dränering/Dagvatten	3 217 174	0
Aktivering relining	1 822 594	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 068 093	18 028 325
Ingående avskrivningar	-6 695 772	-6 363 316
Årets avskrivningar	-375 308	-332 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 071 080	-6 695 772
Mark	149 050	149 050
Utgående värde mark	149 050	149 050
Bokfört värde byggnader och mark	16 146 063	11 481 603
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	313 463	139 272
Inköp	4 576 619	174 191
Aktivering relining och Dränering	-4 890 082	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	313 463
Utgående redovisat värde*	0	313 463

Projekten avseende relining och dränering har avslutat under året.

Not 11 Andelar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	36 578	35 046
	36 578	35 046

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	506	3 453
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 769	84 661
	61 275	88 114

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	500 000	2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	2 500 000
Utgående redovisat värde	500 000	2 500 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	2 651 551	2 529 426
Avsättning yttre fond	29 000	144 000
Uttag yttre fond	-115 721	-21 875
	2 564 830	2 651 551

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	10 907 100	9 873 100
	10 907 100	9 873 100

Not 17 Skulder till kreditinstitut

6 776 500 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 10 046 500 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 776 500	100 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	3 920 000	9 196 500
	10 696 500	9 296 500

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek (Handelsbanken)	3,600	2025-06-30	6 676 500	6 706 500
Swedbank Hypotek AB	1,380	2026-10-23	2 520 000	2 590 000
	2,820	2026-12-01	1 500 000	0
			10 696 500	9 296 500

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	3 000	3 750
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	3 142	3 928
Medlemmars reparationsfond/inre fond	54 271	54 271
	60 413	61 949

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter dränering	385 912	900
Förutbetalda hyror och avgifter	189 844	199 450
Beräknat arvode för revision	14 500	13 000
Upplupna räntekostnader	46 813	47 165
Upplupna kostnader el, värme, vatten	102 428	50 326
	739 497	310 841

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Therese Svensson
Ordförande

Eva Hallberg
Utsedd av HSB

Emil Wihlborg

Malin Holmdahl

Mirnes Dizdar

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 20240101-20241231.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 20240101-20241231 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 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Susanne Eklund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-20 kl. 19:08:12



MIRNES DIZDAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:08:52



EVA HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 06:46:49



EMIL WIHLBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:10:59



MALIN HOLMDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 13:20:53



SUSANNE EKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 17:22:32



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 14:16:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-13 kl. 17:23:49



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 14:15:49



HSB – där möjligheterna bor

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.

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 står något i årsredovisningen.