



ÅRSREDOVISNING 2024

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 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	garageplatser	0
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 203
1	lokaler (hyresrätt)	65
5	cykelbur	0
1	mc-plats	0
Totalt 118 objekt		7 268



Styrelsens sammansättning

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

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Angelo Davide Tizzano och Alexander Triebe vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Olgica Berberovic (sammankallade) samt Pernilla Andersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar efter §14 var antal röstberättigade 23 medlemmar, sedan en medlem hade lämnat stämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6,7%.

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.

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

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- Installerat energibesparande led-belysning i alla tvättsugor.
- Installerat utrustning för sanering av vattensystemet.
- Intern brandskyddskontroll har genomförts utan anmärkning.
- Obligatorisk ventilationskontroll av samtliga lägenheter.
- Omförhandlat Tele2 avtalet. HD-kvalité i grundutbudet.
- Tecknat nytt avtal för ekonomisk förvaltning med HSB Skåne.

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

- Byta hissar.
- Driftsättning av digital tvättstugebokning.
- Genomföra en noggrann analys av stammarna på Slussgatan.
- Installera nya energibesparande led-takarmaturer på Slussgatan.
- Installera nya garageportar.
- Eventuell ombyggnad och försäljning av vinden på Östra Förstadsgatan
- Målning av trapphus

Ekonomi

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

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

Styrelsen strävar efter att föreningen också i fortsättningen skall ha en sund ekonomi, men det kommer att bli nödvändigt att anpassa intäkterna efter kommande aviserade och icke ännu aviserade kostnadsökningar. Framför allt på grund av höjningar av bolåneräntorna och driftkostnader. För att täcka föreningens ökade kostnader höjdes årsavgiften för bostäder med 6,7 %. Ändringarna trädde i kraft 1 januari 2024.

I samband med den årliga budgetgenomgången för 2025, beslutade styrelsen i samråd med föreningens ekonom att höja årsavgiften för bostäder med 5 % från och med 2025-01-01. Även avgiften för garageplatser höjdes med 50kr/månad samt 25kr/månad för MC-plats

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	212	192	252	284	298
Skuldsättning, kr/kvm	4 348	4 431	4 513	4 662	4 809
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 348	4 471	4 554	4 704	4 809
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	195	178	153	153	130
Årsavgifter, kr/kvm	787	730	665	665	665
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	91	91	96
Totala intäkter, kr/kvm	862	798	735	732	700
Nettoomsättning, tkr	6 145	5 766	5 269	5 269	5 016
Resultat efter finansiella poster, tkr	174	-809	519	616	637
Soliditet, %	32	31	32	31	30

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	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
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	1 630 403	0	141 876	1 772 279
S:a bundet eget kapital, kr	7 040 655	0	141 876	7 182 531
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 051 555	-808 735	-141 876	8 100 944
Årets resultat, kr	-808 735	808 735	174 213	174 213
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 242 820	0	32 337	8 275 157
S:a eget kapital, kr	15 283 475	0	174 213	15 457 688

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 258 124 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	8 242 820
Årets resultat, kr	174 213
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	258 124
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 275 157

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 275 157

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 145 239	5 765 711
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40	184 880
Summa Rörelseintäkter		6 145 279	5 950 591

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 360 247	-3 941 437
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 688	-156 591
Personalkostnader	Not 6	-205 023	-188 535
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 099 969	-1 208 552
Summa Rörelsekostnader		-4 832 926	-5 495 115

Rörelseresultat

1 312 353 455 476

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	183 047	106 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 321 187	-1 370 446
Summa Finansiella poster	-1 138 140	-1 264 211

Resultat efter finansiella poster

174 213 -808 735

Resultat före skatt

174 213 -808 735

Årets resultat

174 213 -808 735

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	40 832 088	41 932 057
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	610 484	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		41 442 572	41 932 057

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa Anläggningstillgångar

41 443 272 41 932 757

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 875	59 918
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	226 384	76 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	95 520	93 820
Summa Kortfristiga fordringar		329 778	229 738

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		4 000 000	4 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	2 501 008	2 673 005
Summa Kassa och bank		2 501 008	2 673 005

Summa Omsättningstillgångar

6 830 786 6 902 743

Summa Tillgångar

48 274 058 48 835 499



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 410 252	5 410 252
Fond för yttre underhåll	1 772 279	1 630 403
Summa Bundet eget kapital	7 182 531	7 040 655

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 100 944	9 051 555
Årets resultat	174 213	-808 735
Summa Fritt eget kapital	8 275 157	8 242 820

Summa Eget kapital	15 457 688	15 283 475
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 709 616	0
Summa Långfristiga skulder		17 709 616	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 893 000	32 202 616
Leverantörsskulder		508 361	620 882
Skatteskulder	Not 16	8 311	12 486
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	6 144	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	690 938	716 040
Summa Kortfristiga skulder		15 106 754	33 552 024

Summa Skulder		32 816 370	33 552 024
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		48 274 058	48 835 499
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 312 353	455 476
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 099 969	1 208 552
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 099 969	1 208 552
Erhållen ränta	183 971	94 457
Erlagd ränta	-1 340 236	-1 347 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 256 057	410 757
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	53 066	-16 479
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-116 605	484 376
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-63 539	467 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 192 518	878 655
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-610 484	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-610 484	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	-17 966	278 655
Likvida medel vid årets början	6 735 256	6 456 601
Likvida medel vid årets slut	6 717 290	6 735 256



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattnings

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 609 868	5 257 608
	Hyror lokaler	291 360	273 528
	Hyror garage och parkeringsplatser	236 375	235 325
	Hyror informationsöverföring	1 200	1 200
	Hyror övrigt	1 200	1 200
	Övriga primära intäkter	18 986	11 500
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 158 989	5 780 361
	Hyresbortfall	-13 750	-14 650
	<i>Summa</i>	-13 750	-14 650
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 145 239	5 765 711

I årsavgiften ingår el, vatten, uppvärmningskostnader och bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	40	184 880
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	40	184 880

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-625 174	-621 133
	Snö och halk-bekämpning	-56 838	-54 895
	Reparationer	-461 546	-372 815
	Planerat underhåll	-279 900	-998 210
	El	-461 143	-437 714
	Uppvärmning	-542 405	-538 477
	Vatten	-387 379	-317 594
	Sophämtning	-95 768	-153 246
	Fastighetsförsäkring	-90 396	-80 938
	Kabel-TV och bredband	-114 640	-115 320
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-153 014	-145 828
	Förvaltningsavtalskostnader	-82 884	-87 023
	Övriga driftkostnader	-9 160	-18 245
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 360 247	-3 941 437

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 611	-3 723
	Administrationskostnader	-65 518	-59 786
	Extern revision	-16 400	-12 150
	Medlemsavgifter	-34 445	-34 445
	Föreningsverksamhet	-2 025	-8 375
	Övriga förvaltningskostnader	-47 690	-38 113
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-167 688	-156 591
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-143 250	-131 250
	Revisionsarvode	-11 460	-10 500
	Övriga arvoden	-11 460	-10 500
	Sociala avgifter	-38 853	-35 535
	Övriga personalkostnader	0	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-205 023	-188 535
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 099 969	-1 208 552
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 099 969	-1 208 552

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 985 054	57 985 054
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 790 000	1 790 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	59 775 054	59 775 054
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 842 997	-16 634 445
	Årets avskrivningar	-1 099 969	-1 208 552
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-18 942 966	-17 842 997
	Utgående redovisat värde	40 832 088	41 932 057
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 304 000	1 304 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	249 000	249 000
	Summa	128 553 000	128 553 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 378 000	39 378 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	39 378 000	39 378 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	82 000	82 000
	Årets investeringar	610 484	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	692 484	82 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-82 000	-82 000
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-82 000	-82 000
	Utgående redovisat värde	610 484	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	700	700

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	216 282	62 251
	Övriga fordringar	10 102	13 749
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	226 384	76 000
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	23 230	20 704
	Upplupna ränteintäkter	24 110	25 034
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 179	48 082
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	95 520	93 820
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	4 000 000	4 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 000 000	4 000 000
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	420	1 609
	Bankkonto 1	1 582 974	2 567 313
	Bankkonto 4	1 001	1 001
	Bankkonto 9	916 613	103 082
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 501 008	2 673 005

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	3,68%	2025-06-30	7 933 000
	Stadshypotek AB	3,1%	2025-06-19	5 760 000
	Stadshypotek AB	3,71%	2026-03-01	17 909 616
				31 602 616
				600 000
	Långfristig del			17 709 616
	Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000
	Lån som ska konverteras inom ett år			13 693 000
	Kortfristig del			13 893 000
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			600 000
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 400 000
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,59%
	Finns swap-avtal			Nej
Not 16	Skatteskulder	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>			
	Skatteskulder		8 311	12 486
	<i>Summa Skatteskulder</i>		8 311	12 486
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>			
	Övriga kortfristiga skulder		6 144	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>		6 144	0
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
	Förutbetalda hyror och avgifter		469 445	460 929
	Upplupna räntekostnader		50 000	69 049
	Övriga upplupna kostnader		171 493	186 062
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		690 938	716 040

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 2024 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Angelo Davide Tizzano
Av föreningen vald revisor

Alexander Triebe
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-27 kl. 15:05:35



INGEMAR HÄGERFJORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 21:04:18



STEVE YOUNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 09:47:01



SACHA AF WETTERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:42:30



GUNILLA BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 14:58:44



ANGELO DAVIDE TIZZANO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 20:26:07



ALEXANDER TRIEBE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 11:07:01



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 09:52:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kasper i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANGELO DAVIDE TIZZANO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:06:11



ALEXANDER TRIEBE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 11:33:41



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 09:52:55



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.