

ÅRSREDOVISNING

Brf Kaprifolen i Malmö

Org. Nr: 769613-0389

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Föreningens **17:e** verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1929–1935 på fastigheterna Brage 8, 11 och 13 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Värnhemsgatan 15, Nobelvägen 80 och 82 samt Sallerupsvägen 14, 16 och 18.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår från och med 2021-01-01 bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	8 st
2	38 st
3	35 st
4	9 st
Total	90 st (varav 6 hyresrätter)
Lokaler, hyresrätt	5 st

Total lägenhetsyta 7426,3 kvm
Lägenheternas medelyta 75,8 kvm.

Kaprifolen i Malmö

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

År	Beskrivning
2014–2015	Total genomgång av ventilationssystemet med utbyte av don och spiskåpor där det fanns behov.
2016–2017	Renovering av fasad mot gatan – Värnhemsgatan, Nobelvägen och Sallerupsvägen 18.
2017	Spolning av avloppsstammar. Installerat nytt golv i hissar på Nobelvägen 80, Sallerupsvägen 18, Sallerupsvägen 16 och Sallerupsvägen 14.
2018	Installerat råttstopp i stammar. Målning av dörrar och fasaddetaljer mot gatan och innergården.
2012–2018	Installationen av nya tvättmaskiner i alla tvättrum.
2019	Relining av spillvattenledningar på källarnivå.
2020	Uppfräschning av innergården, OVK påbörjad och sedan pausad pga. Corona. Arbetet för gemensamt bostadsrättstillägg klart. Byte till gemensam el har påbörjats.
2021	OVK påbörjad igen, pausad igen pga. Corona. Byte till gemensam el. Byte av internetleverantör påbörjar.
2022	Byte av internetleverantör slutfördes. Hyreslokalen på Sallerupsvägen har fått ventilationen renoverad i samband med OVK. På Sallerupsvägen 16, 18 och Nobelvägen 80 har arbetet med att byta fläktarna i FTX-aggregaten påbörjats, där behov finns.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls 2022-05-21

14 närvarande medlemmar upprättades, varav 11 med rösträtt

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Melina Gullstrand
Vice-ordförande	Paulina Petersen
Sekreterare	Karl Gullstrand
Ledamot	Caroline Tan
Ledamot	Keivan Javanshiri
Ledamot	Daria Lindholm
Suppleant	Elin Ohlin
Suppleant	Jasenko Behlilovic

Kaprifolen i Malmö

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Ledamöter Melina Gullstrand och Paulina Petersen

Revisorer

BoRevision som redovisningsbyrå. Afrodita Cristea som ordinarie revisor och Valon Gashi som revisorssuppleant.

Valberedning

Anton Juhlin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av internetleverantör slutfördes i början av 2022. Föreningen bytte från Telenor till Bahnhof, och fick därför upp internethastigheten samt ned månadskostnaden för medlemmarna.

Hyseslokalen på Sallerupsvägen 18 har fått en ny hyresgäst som bedriver skrädderiverksamhet.

Container har funnits tillgänglig för boende i föreningen två (2) gånger under året. Detta underlättar för boende att slänga grovsopor, vilket minskar de totala utgifterna för sophantering.

Arbetet med det systematiska brandskyddet fortgår: Skydds kontroll har gjorts i externa utrymmen.

Underhåll

På Sallerupsvägen 16, 18 och Nobelvägen 80 har arbetet med att byta ut fläktarna i FTX-aggregaten påbörjats och majoriteten av fläktarna har blivit utbytta. Arbetet fortsätter under 2023.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för större åtgärder som avser el-centraler, ventilation, utredning av dagvattenledning samt renovering av källare.

Planerade åtgärder ska finansieras med hjälp av den årliga avgiftshöjningen, befintliga medel samt styrelsens löpande arbete med att pressa ner övriga kostnader.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 819 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 7 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01. Höjningen är nödvändig för att få balans i budgeten.

Kaprifolen i Malmö

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 48 532 450 kr. Under året har föreningen amorterat 330 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 147 år.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat uppgår till 382 832,63 kr.

Medlemsinformation

Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser. Vid årets utgång hade föreningen 116 medlemmar. Det skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 566	6 347	6 242	6 226	5 986
Rörelsens kostnader	-5 665	-5 017	-4 901	-4 673	-4 600
Finansiella poster, netto	-518	-421	-634	-634	-761
Årets resultat	383	908	707	920	625
Likvida medel & fin placeringar	7 871	4 147	4 757	2 956	4 598
Skulder till kreditinstitut	48 532	48 862	49 192	49 466	49 988
Fond för yttre underhåll	4 066	4 147	3 368	3 243	2 629
Balansomslutning	90 802	90 830	89 750	89 261	88 930
Fastigheternas taxeringsvärde	127 795	107 930	107 930	107 930	88 626
Soliditet %	45	44	44	43	43
Räntekostnad kr/kvm	73	59	86	86	103
Låneskuld kr/kvm	6 535	6 580	6 624	6 661	6 731
Avgift kr/kvm	819	813	801	789	760

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 207 104	9 037 634	4 146 602	-5 902 924	908 077	40 396 493
Avsättning år 2022 yttre fond			213 000	-213 000		0
Ianspråktagande år 2022 av yttre fond			-293 703	293 703		0
Disposition av föregående års resultat:				908 077	-908 077	0
Årets resultat					382 833	382 833
Belopp vid årets utgång	32 207 104	9 037 634	4 065 899	-4 914 144	382 833	40 779 326

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 914 144
årets vinst	382 833
	-4 531 311

behandlas så att i ny räkning överföres	-4 531 311
	-4 531 311

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	6 083 220	6 043 356
Övriga intäkter	3	482 398	303 705
		6 565 618	6 347 061
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-447 239	-515 855
Planerat underhåll	5	-303 152	0
Fastighetsavgift/skatt		-188 660	-192 610
Driftskostnader	6	-2 969 904	-2 522 639
Övriga kostnader	7	-265 058	-259 005
Personalkostnader	8	-157 704	-147 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 333 037	-1 379 997
		-5 664 754	-5 017 494
Rörelseresultat		900 864	1 329 567
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 971	19 793
Räntekostnader och liknande resultatposter		-544 001	-441 283
		-518 030	-421 490
Årets resultat		382 833	908 077

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	82 486 453	83 819 490
Pågående nyanläggningar och förskott		56 250	0
		82 542 703	83 819 490
Summa anläggningstillgångar		82 542 703	83 819 490
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 687	0
Avgifts- och hyresfordringar		17 102	21 200
Övriga fordringar	10	4 470 530	3 262 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	262 140	226 341
		4 759 459	3 510 323
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		3 500 000	3 500 000
		3 500 000	3 500 000
Summa omsättningstillgångar		8 259 459	7 010 323
SUMMA TILLGÅNGAR		90 802 162	90 829 813

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 207 104	32 207 104
Uppåtelseavgifter		9 037 634	9 037 634
Fond för yttre underhåll	12	4 065 900	4 146 602
		45 310 638	45 391 340
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 914 144	-5 902 923
Årets resultat		382 833	908 077
		-4 531 311	-4 994 846
Summa eget kapital		40 779 327	40 396 494
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	36 109 050	34 114 450
Summa långfristiga skulder		36 109 050	34 114 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	12 423 400	14 748 000
Leverantörsskulder		327 825	613 529
Aktuella skatteskulder		0	15 351
Övriga skulder		9 343	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 153 216	941 989
Summa kortfristiga skulder		13 913 784	16 318 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 802 161	90 829 813

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		382 833	908 077
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 333 037	1 379 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 715 870	2 288 074
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-27 522	-51 221
Förändring av kortfristiga skulder		-88 560	7 889 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 599 788	10 126 023
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-56 250	-403 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-56 250	-403 300
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		0	-7 823 000
Amortering av lån		-330 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-330 000	-7 823 000
Årets kassaflöde		1 213 538	1 899 723
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 656 970	4 757 247
Likvida medel vid årets slut		7 870 508	6 656 970

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 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 2022.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 106 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 1,81 %

Kassaflödesanalysen

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	5 156 964	5 131 689
Hysesintäkter	926 256	911 667
	6 083 220	6 043 356

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Bredband	89 561	176 220
Årsavgifter värme	5 856	5 856
Årsavgifter vatten	1 512	1 512
IMD-el	281 931	39 418
Övriga intäkter	103 538	80 699
	482 398	303 705

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Löpande underhåll lokaler	5 700	0
Löpande underhåll av bostäder	4 599	556
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	19 844	21 923
Löpande underhåll tvättutrustning	12 316	20 562
Löpande underhåll av installationer	11 480	2 175
Löpande underhåll Va/sanitet	96 752	42 520
Löpande underhåll värme	21 701	2 224
Löpande underhåll ventilation	36 441	204 293
Löpande underhåll el	35 848	24 642
Löpande underhåll hissar	94 604	128 054
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	836	3 402
Löpande underhåll av markytor	22 697	1 428
Försäkringsskador	84 421	26 847
Reparation övrigt	0	37 229
	447 239	515 855

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	9 450	0
Periodiskt underhåll ventilation	293 702	0
	303 152	0

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	316 993	415 523
El	1 005 507	456 023
Uppvärmning	793 772	805 752
Vatten	298 704	258 504
Sophämtning	185 995	185 841
Övriga avgifter	368 934	400 996
	2 969 905	2 522 639

I posen övriga avgifter ingår kostnader för fastighetsförsäkring, kabel-TV, bredband mm.

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	136 782	127 240
Revisionsarvoden	14 000	12 875
Övriga kostnader	114 276	118 891
	265 058	259 006

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	120 000	112 150
	120 000	112 150
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	37 704	35 238
	37 704	35 238
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	157 704	147 388

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 623 690	73 220 390
Årets investeringar IMD-el		403 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 623 690	73 623 690
Ingående avskrivningar	-10 955 412	-9 575 415
Årets avskrivningar	-1 333 037	-1 379 997
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 288 449	-10 955 412
Mark	21 151 212	21 151 212
Utgående värde mark	21 151 212	21 151 212
Bokfört värde byggnader och mark	82 486 453	83 819 490
Taxeringsvärden byggnader	80 482 000	63 528 000
Taxeringsvärden mark	47 313 000	44 402 000
	127 795 000	107 930 000

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordran	2 828	0
Avräkningskonto HSB Malmö	4 370 508	3 156 970
Skattekontot	97 194	4 987
Momsfordran	0	100 825
	4 470 530	3 262 782

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 515	186 923
Upplupna intäkter el	86 625	39 418
	262 140	226 341

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	4 146 602	3 367 602
Avsättning	213 000	779 000
Ianspråktagande	-293 703	0
	4 065 899	4 146 602

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	59 100 000	59 100 000
	59 100 000	59 100 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

12 423 400 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 330 000 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	12 423 400	14 748 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	36 109 050	34 114 450
	48 532 450	48 862 450

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	3,73	2024-09-10	2 300 000	2 380 000
SEB	0,59	2024-03-28	19 127 250	19 352 250
SEB	2,83	2023-01-28	2 775 000	2 775 000
SEB	2,83	2023-01-28	850 000	875 000
SEB	2,83	2023-01-28	1 000 000	1 000 000
SBAB	0,88	2024-12-11	7 493 400	7 493 400
SBAB	1,39	2027-12-13	7 493 400	7 493 400
SBAB	3,57	2023-11-16	7 493 400	7 493 400
			48 532 450	48 862 450

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	57 719	39 870
Förutbetalda hyror och avgifter	562 758	453 343
Övriga upplupna kostnader	532 740	448 776
	1 153 217	941 989

Årsredovisningen har signerats digitalt.

Malmö den 2023-04-25

Melina Gullstrand
Ordförande

Karl Gullstrand

Paulina Petersen

Keivan Javanshiri

Daria Lindholm

Caroline Tan

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-27

BoRevision AB
Afrodita Cristea - Extern revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557491457849

Dokument

Styrelsen för Brf Kaprifolen i Malmö får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2022
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2023-04-24 19:31:32 CEST (+0200) av Jan
Ivarsson (JI)
Färdigställt 2023-04-27 13:48:37 CEST (+0200)

Initierare

Jan Ivarsson (JI)
HSB Malmö
jan.ivarsson@hsb.se

Signerande parter

Daria Lindholm (DL)
darialindholm@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DARIA LINDHOLM"
Signerade 2023-04-24 19:36:03 CEST (+0200)

Karl Gullstrand (KG)
karl.gullstrand@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARL GULLSTRAND"
Signerade 2023-04-25 18:58:28 CEST (+0200)

Paulina Petersen (PP)
paulinapetersen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PAULINA PETERSEN"
Signerade 2023-04-25 18:52:26 CEST (+0200)

Caroline Tan (CT)
carrotan@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Caroline Jeanette Tan"
Signerade 2023-04-24 23:22:25 CEST (+0200)

Melina Gullstrand (MG)
melina.gullstrand@gmail.com

Keivan Javanshiri (KJ)
Javanshirikeyvan@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557491457849



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MELINA GULLSTRAND"
Signerade 2023-04-25 20:48:11 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Keivan Javanshiri"
Signerade 2023-04-24 20:01:33 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)
BoRevision
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-04-27 13:48:37 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

