



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Käplunda i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Käpplunda i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-2949 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grubbagården 3	1962-06-07	1963
Grubbagården 4	1962-06-07	1963
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
17	lokal och förråd (hyresrätt)	135
79	garageplatser inkl mc-platser	981
110	p-platser	0
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 642
Totalt 364 objekt		11 758

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 33 st 2 rok, 81 st 3 rok, 9 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Michael Lehnberg	Ordförande
Seija Mustonen	Ledamot
Annica Blomberg	Ledamot utsedd av HSB NG
Therese Jacobsson	Ledamot
Anton Ehn	Ledamot
Daniel Gynnerwall	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Therese Jacobsson och Daniel Gynnerwall.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Seija Mustonen, Michael Lehnberg och Daniel Gynnerwall.

Revisorer har varit: Doris Hed med Jenny Hardingz som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 23 medlemmar varav 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2025-02-27.

Under året har följande åtgärder genomförts:

- Relining av höghusens avloppsledningar i källarplanen, låghusens dagvattenledningar samt yttre ledningar och ut till tomtgräns
- Statuskontroll av höghusens och låghusens tak
- Bytt rumsgivare i 28 lägenheter
- Ombyggnation av hissarnas nödtelefoner då 2G och 3G-nätet stängs ned
- Påbörjat parkeringsbevakning av gästparkeringar och området i övrigt
- Iordningsställt ett pausrum i källaren i hus 34 att användas vid större entreprenader
- Rengjort alla garageportar, entréer och plattläggningar från alger och mossor
- Proov med ljudabsorbenter har utförts i entréplan, våning 1 och våning 2 i hus 32 och motsvarande i hus 34 A

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Relining av höghusens avloppsledningar i källarplanen, låghusens dagvattenledningar samt yttre ledningar och ut till tomtgräns
2023	Fasadrenovering höghusen inkl byte av hängrännor och stuprör
2023	Taksäkerhet på låghusen har monterats
2023	Brytskydd har monterats på källardörrar och dörrar till cykelrum
2023	Skyddsrummen är besiktigade och godkända
2022	Sopskåpen i låghusens entréer har byggts om till rullatorförvaring
2022	Iordningsställande av yttre miljö vid hus 30 och 32 med växter och armaturer
2022	Fasadtvätt på låg- och höghus
2021	Laddstolpar för elbilsladdning för 4 bilar har installerats
2021	Passage- och bokningssystem till tvättstugor och fritidslokal
2019-2020	Trapphusmålning i låghusen och höghusen
2017-2019	Nya hissar installerades i höghus 32 och 36
2016	Secor säkerhetsdörrar till alla lägenheter samt byte av låssystem
2016	Byte till ledbelysning i yttre miljö - fasader, garage och stolpbelysning
2015	Energioptimering
2015	Byte till rörelsestyrd ledbelysning i trapphus och källare
2013	Fritidslokalen har renoverats
2013	Matavfallsortering och miljöstation samt stängning av sopnedkast
2012-2014	6 st tvättstugor har renoverats
2012	Postboxar har installerats i alla entréer
2010-2011	Inglasade balkonger till alla lägenheter
2006	Fönsterbyte
1996	Yttre miljö
1995	Stambyte

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

- Rivning av den äldsta garagelängan med 10 garage och uppföra carportar med elbilsladdning
- Bygga en pergola mellan låghus 30 och 34 vid befintlig plattlagd yta vid lekplatsen
- Byte av takpapp på höghusen
- Byte av värmeledningsnät
- Byte av värmeväxlare
- Byte av alla termostatterventiler
- Solceller
- Uppdatera lekplatsen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 210 och under året har det tillkommit 41 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 215 varav 214 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	339	350	280	342	352
Skuldsättning, kr/kvm	926	988	1 049	1 111	1 444
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 023	1 091	1 159	1 227	1 444
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	151	144	121	117	126
Årsavgifter, kr/kvm	798	783	747	731	704
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	96	94	96
Totala intäkter, kr/kvm	756	758	705	706	733
Nettoomsättning, tkr	8 885	8 743	8 283	8 094	7 800
Resultat efter finansiella poster, tkr	-534	-708	1 173	2 094	2 177
Soliditet, %	50	49	50	47	40

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 balansomsättning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på årets underhållskostnader samt ökade kostnader för reparationer. Föreningen har dock en mycket god kassalikviditet samt underhållsfond. Resultat efter fondavsättning ger dock ett positivt resultat på 708 034 kr.

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	353 550	0	0	353 550
Underhållsfond, kr	6 815 828	0	-1 242 090	5 573 738
S:a bundet eget kapital, kr	7 169 378	0	-1 242 090	5 927 288
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 475 088	-707 543	1 242 090	8 009 635
Årets resultat, kr	-707 543	707 543	-534 056	-534 056
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 767 545	0	708 034	7 475 579
S:a eget kapital, kr	13 936 923	0	-534 056	13 402 867

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 126 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 368 090 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	6 767 545
Årets resultat, kr	-534 056
Reservation till underhållsfond, kr	-2 126 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 368 090
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 475 579

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 475 579
------------------------------------	------------------

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-534 056 kr
Avsättning till underhållsfond	-2 126 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>3 368 090 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	1 242 090 kr
Resultat efter fondförändring	708 034 kr

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 885 433	8 735 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 276	167 868
Summa Rörelseintäkter		8 893 709	8 903 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 972 423	-7 792 814
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 767	-178 641
Personalkostnader	Not 6	-384 412	-399 957
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 156 978	-1 420 135
Summa Rörelsekostnader		-9 703 580	-9 791 547
Rörelseresultat		-809 871	-888 171
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		432 658	323 874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 843	-143 246
Summa Finansiella poster		275 815	180 628
Resultat efter finansiella poster		-534 056	-707 543
Resultat före skatt		-534 056	-707 543
Årets resultat		-534 056	-707 543



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 699 388	12 817 616
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	497 500	536 250
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	118 308	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 315 196	13 353 866
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		12 315 696	13 354 366
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 261	7 488
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 041 191	2 529 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		284 926	359 568
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 327 378	2 896 441
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	12 000 000	12 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		12 000 000	12 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 829	2 576
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 829	2 576
Summa Omsättningstillgångar		14 329 208	14 899 018
Summa Tillgångar		26 644 904	28 253 384

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	353 550	353 550
Fond för yttre underhåll	5 573 738	6 815 828
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 927 288	7 169 378

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 009 635	7 475 088
Årets resultat	-534 056	-707 543
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	7 475 579	6 767 545

Summa Eget kapital**13 402 866****13 936 923**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 644 807	5 144 807
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		4 644 807	5 144 807

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 237 500	6 462 500
Leverantörsskulder		355 902	745 730
Skatteskulder		22 203	15 725
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	855 932	868 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 125 693	1 079 326
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 597 230	9 171 654

Summa Skulder**13 242 037****14 316 461****Summa Eget kapital och skulder****26 644 904****28 253 384**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-809 871	-888 171
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 156 978	1 420 135
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 156 978	1 420 135
Erhållen ränta	432 658	323 874
Erlagd ränta	-136 562	-143 958
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	643 203	711 880
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	79 061	-170 693
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-369 705	352 251
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-290 644	181 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten	352 559	893 439
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-118 308	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-118 308	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-725 000	-725 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-725 000	-725 000
Årets kassaflöde	-490 749	168 439
Likvida medel vid årets början	14 449 703	14 281 264
Likvida medel vid årets slut	13 958 954	14 449 703



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 20-100 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-20 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 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.

Övrigt

Då ny bokslutsmall används avviker förgående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 263 524	8 101 416
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	237 000	237 000
	Hyror lokaler	63 488	62 272
	Hyror garage och parkeringsplatser	413 865	408 926
	Övriga primära intäkter	37 580	39 858
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 015 457	8 849 472
	Avgiftsbortfall	-6 300	-6 300
	Hyresbortfall	-40 709	-24 649
	Avsatt till inre fond	-83 015	-83 015
	<i>Summa</i>	-130 024	-113 964
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 885 433	8 735 508
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	8 060	7 314
	Övriga sekundära intäkter	216	160 554
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 276	167 868
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 230 790	-1 071 637
	Snö och halk-bekämpning	-7 585	-4 921
	Reparationer	-319 084	-359 780
	Planerat underhåll	-3 368 090	-3 403 357
	El	-546 432	-646 559
	Uppvärmning	-806 050	-683 465
	Vatten	-422 353	-360 265
	Sophämtning	-195 547	-155 043
	Fastighetsförsäkring	-97 433	-89 388
	Kabel-TV och bredband	-313 301	-308 528
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-281 990	-275 512
	Förvaltningsavtalskostnader	-355 956	-346 710
	Övriga driftkostnader	-27 813	-87 649
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 972 423	-7 792 814

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 830	0
Administrationskostnader	-14 836	-14 251
Extern revision	-22 700	-17 350
Konsultkostnader	-17 313	-30 889
Medlemsavgifter	-76 162	-72 786
Föreningsverksamhet	-26 470	-25 943
Övriga förvaltningskostnader	-15 456	-17 422
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-189 767	-178 641

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-137 953	-157 106
Revisionsarvode	-7 300	-7 300
Vicevärdsarvode och övriga arvoden	-153 000	-152 500
Sociala avgifter	-84 659	-82 301
Utbildning	-1 500	-750
<i>Summa Personalkostnader</i>	-384 412	-399 957

Föreningen har inte haft några heltidsanställda.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 118 228	-1 381 385
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-38 750	-38 750
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 156 978	-1 420 135

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 266 954	51 266 954
	Ingående anskaffningsvärde mark	339 000	339 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	51 605 954	51 605 954
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 788 338	-37 406 953
	Årets avskrivningar	-1 118 228	-1 381 385
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-39 906 566	-38 788 338
	Utgående redovisat värde	11 699 388	12 817 616
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	89 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 044 000	1 044 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 401 000	1 401 000
	Summa	130 445 000	130 445 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 583 000	34 583 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	34 583 000	34 583 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	643 750	643 750
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	643 750	643 750
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-107 500	-68 750
	Årets avskrivningar	-38 750	-38 750
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-146 250	-107 500
	Utgående redovisat värde	497 500	536 250
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	118 308	0
	Omklassificering till byggnad	0	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	118 308	0

Pågående nyanläggning avser projekt carport, pergola och sophus.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 957 124

2 447 126

Skattekonto

84 067

82 259

Summa Övriga fordringar

2 041 191

2 529 385

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

12 000 000

12 000 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

12 000 000

12 000 000

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank

1 829

2 576

Summa Kassa och bank

1 829

2 576

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,46%	2025-12-08	5 737 500	225 000
Nordea Hypotek AB	1,0%	2026-06-17	5 144 807	500 000
			10 882 307	725 000

Långfristig del

4 644 807

Nästa års amortering av långfristig skuld

500 000

Lån som ska konverteras inom ett år

5 737 500

Kortfristig del

6 237 500

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

725 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 900 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,30%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	25 827	7 678
	Inre fond	803 430	843 288
	Övriga kortfristiga skulder	26 675	17 407
	<i>Summa Övriga skulder</i>	855 932	868 374
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	724 374	701 801
	Upplupna räntekostnader	36 190	15 909
	Övriga upplupna kostnader	365 129	361 616
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 125 693	1 079 326

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 Bostadsrättsförening Kåpplunda i Skövde, org.nr. 766600-2949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kåpplunda i Skövde 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. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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 Bostadsrättsförening Kåpplunda i Skövde 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 revisionssed 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Doris Hed
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kåpplunda i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICHAEL LEHNBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:46:57



DANIEL GYNNERWALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:42:24



SEIJA MUSTONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 22:55:04



THERESE JACOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 12:38:24



ANNICA BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:58:16



ANTON EHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:53:32



DORIS HED

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 16:03:03



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:48:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

DORIS HED

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 16:09:21



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:49:17



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.