



ÅRSREDOVISNING 2024-25

HSB brf Kaprifolen i Lomma

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kaprifolen i Lomma med säte i Lomma org.nr. 746001-0296 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lomma kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vinstorp 27:9	1969-05-19	1969
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	271
10	förråd	0
37	p-platser	0
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 838
Totalt 109 objekt		4 109

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 2 rok, 18 st 3 rok.

En av lokalerna, 150 m² som är i källarplan används av föreningen och är inte tänkt att hyras ut.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Robert Fritz	Ordförande	2020-01-30	
Björn Walter Klefbohm	Ledamot	2018-03-21	2024-11-27
Elisabeth Carlmark	Ledamot	2023-03-09	
Magnus Nilsson	Ledamot	2024-11-28	
Jörgen Johansson	Ledamot	2016-10-27	
Frida Johansson	Ledamot	2024-11-28	2025-06-16
Linus Hesselbom	Ledamot	2021-04-07	2024-11-27
Ingrid Nyman	Suppleant	2024-11-28	
Rikard Krets	Suppleant	2023-03-09	2024-11-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robert Fritz, Magnus Nilsson och Ingrid Nyman (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Fritz, Elisabeth Carlmark och Jörgen Johansson .

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

Valberedning har varit: Anna Granberg vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-13. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

Styrelsen har tagit beslut om att höja avgifterna med 3 % från 2026-01-01.

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.

Stadgar

HSBs 2023 års standardstadgar är gällande för Brf. Kaprifolen i Lomma.

Övrigt

Vid årsstämman 2025 togs beslut att välja om Magnus Nilsson till HSB representant till vår styrelse.

Vi har slutit avtal med Great Security att de, per 2026-01-01, tar hand om all brandsäkerhet i fastigheten. Detta omfattar brandlarmet, Systematiskt BrandskyddsArbete och tillsyn av brandsläckare.

Under året bildades en trädgårdsgrupp som tagit på sig arbete framför allt i trädgården, men även utfört en del arbete på fastigheten. Styrelsen uppskattar det tagna initiativet som har haft positiva effekter på både ovanstående UH-arbete och definitivt även på nedanstående ekonomiska resultat.

Ekonomi

Årets resultat uppgick till SEK 142 600. Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 987 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2025/2026 upprättade budgeten indikerade, mot bakgrund av förväntade prisökningar, att en mindre höjning av avgiften är nödvändig. Styrelsens fortsatta arbete med en intensiv kostnadsjakt bör i någon mån dämpa effekterna av förväntade kostnadsökningar och att vi därmed anser att en höjning av avgifterna, per 2026-01-01, kan begränsas till 3 %.

Under året har vi tagit upp ett nytt lån, i Handelsbanken, om SEK 500 000 som delfinansiering av nya lägenhetsdörrar och låssystem. Därmed har vår lånskuld ökat med SEK 344 416, inkluderat gjorda amorteringar under året. Det totala lånebeloppet, per bokslutsdatum, uppgår därmed till SEK 14 083 786. Vi amorterar årligen 1% på lånesumman. Samtliga lån är samlade hos Handelsbanken i Lomma.

Styrelsen har tagit beslut om att vid kommande omsättningar av lån så kommer styrelsen själv att gå ut med förfrågningsunderlag till bankerna.

Underhåll

Det senaste året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

1. Installation av nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter. Därtill kopplades nytt låssystem till lägenhetsdörrar och till allmänna utrymmen.
2. Fräsning och relining av dräneringsrör utmed ingångar 72 – 74.
3. Målning av källargången utmed ingångar 72 – 74. (motsvarar ca 1/3 av gällargångsytan)
4. Reparationer och uppfräschning av pentry, nytt gym och nytt mangel/hobbyrum.
5. Upprustning och uppfräschning av utemiljön runt fastigheten i form av omfattande uppröjningar och plantering av växter i våra rabatter. Byggnation av en pergola på innergården, inredd med nya sittgrupper.
6. Yttre och inre inspektion av fastighetens yttertak. Utfärdat protokoll anger att taket bedöms hålla minst 5 år till. Med några mindre reparationer att ta hand om.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning av styrelsen har genomförts i juni månad 2025 varvid vi fyllde på UH-lista från 2024, vilken även innehåller 4 kvarstående punkter från tidigare. Vi har satt av pengar i budgeten för att under året kunna beta av listan successivt.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

2025/2026 Målning källargolv och vissa källarutrymmen. (resterande ytor som inte målats under det gångna räkenskapsåret)

2025/2026 Byte entrépartier

2026/2027 Värmeväxlare, Underhåll avloppsledningar, Uppgradering föreningslokalen

2027/2028 Renovering yttertak, inklusive hängrännor, stuprör och plåtarbeten

Underhållsåtgärder enligt underhållsplanen har i väsentliga delar reviderats i syfte att återspegla föreningens verkliga underhålls- och investeringsbehov de kommande åren. Styrelsen kommer framgent, årligen, uppdatera underhållsplanen utefter våra faktiska behov. Styrelsen strävar efter att genomföra ett par större investeringsprojekt de närmaste åren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016/2017	Relining avlopps stammar
2019/2020	Utbyte av alla tvättmaskiner och torktumlare
2021/2022	Fasadrenovering
2021/2022	Byte av fastighetens armaturer till LED armaturer
2022/2023	Installation IMD el
2023/2024	Byte radiatorer i alla lägenheter samt Installation avgasare till värmesystemet.
2024/2025	Reparationer & uppfräschning samt upprustning av utemiljön.
2024/2025	Förstudie installation av solceller
2024/2025	Lägenhetsdörrar
2024/2025	Reparationer & uppfräschning av viss innemiljö.

Väsentliga avtal

Leverantörer

HSB Malmö
HSB Malmö
HSB Malmö
HSB Malmö
Greate Security

Avtalstyp

Ekonomist och administrativ förvaltning.
Underhållsplan.
Teknisk förvaltning
Brandsäkerhet.
Brandlarm

Brandservice Örestad
SYSAB

SUEZ Recycling AB
Anticimex

Telia

Willis Towers Watsson
Vattenfall

Kraftingen Nät AB

Ventilationsförbättringar

Brandsläckare

Sophantering.

Sophantering

Skadedjursbekämpning.

Bredband-TV.

Fastighetsförsäkring (återförsäkring hos Länsförsäkringar)

Förbruknings-el

Fjärrvärme

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)

Service ventilationsanläggningen

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	176	119	105	155	219
Skuldsättning, kr/kvm	3 429	3 346	3 376	3 041	3 078
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 672	3 582	3 614	3 256	3 295
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	304	295	272	262	204
Årsavgifter, kr/kvm	1 029	966	890	839	796
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	86	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	987	939	963	807	763
Nettoomsättning, tkr	4 052	3 772	3 466	3 108	3 108
Resultat efter finansiella poster, tkr	147	-343	79	124	401
Soliditet, %	19	19	20	21	21

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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. I årsavgiften ingår värme, VoA och sophantering. El debiteras efter förbrukning (IMD).

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	281 300	0	0	281 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 013 970	0	89 405	2 103 375
S:a bundet eget kapital, kr	2 295 270	0	89 405	2 384 675
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 333 247	-343 030	-89 405	900 812
Årets resultat, kr	-343 030	343 030	146 602	146 602
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	990 217	0	57 197	1 047 414
S:a eget kapital, kr	3 285 487	0	146 602	3 432 089

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 281 000 kr samt ianspråktagande skett med 191 595 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	990 217
Årets resultat, kr	146 602
Reservation till underhållsfond, kr	-281 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	191 595
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 047 414

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 047 414

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

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 057 270	3 808 159
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20	14 154
Summa Rörelseintäkter		4 057 290	3 822 313
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 734 248	-2 956 424
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 384	-119 168
Arvoden		-134 354	-151 389
Avskrivningar		-383 868	-368 907
Summa Rörelsekostnader		-3 382 854	-3 595 887
Rörelseresultat		674 436	226 426
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 319	28 461
Räntekostnader och liknande resultatposter		-546 154	-597 916
Summa Finansiella poster		-527 835	-569 456
Resultat efter finansiella poster		146 602	-343 030
Resultat före skatt		146 602	-343 030
Årets resultat		146 602	-343 030

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	16 562 927	15 957 795
Summa Materiella anläggningstillgångar		16 562 927	15 957 795

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Malmö		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		16 563 427	15 958 295
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	38
Aktuell skattefordran		0	2 326
Övriga kortfristiga fordringar		866 569	575 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	209 754	207 238
Summa Kortfristiga fordringar		1 076 323	784 784

Kassa och bank

Kassa och bank		631 747	1 002 038
Summa Kassa och bank		631 747	1 002 038

Summa Omsättningstillgångar		1 708 070	1 786 822
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		18 271 497	17 745 117
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	281 300	281 300
Fond för yttre underhåll	2 103 375	2 013 970
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 384 675	2 295 270
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	900 812	1 333 247
Årets resultat	146 602	-343 030
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 047 414	990 217
Summa Eget kapital	3 432 089	3 285 487

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 80	12 123 786
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	12 123 786
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	14 091 286	1 623 084
Leverantörsskulder	135 308	131 567
Skatteskulder	17 567	8 383
Övriga kortfristiga skulder	Not 90	735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10595 247	572 075
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	14 839 408	2 335 843
Summa Skulder	14 839 408	14 459 629

Summa Eget kapital och skulder	18 271 497	17 745 117
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	674 436	226 426
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	383 868	368 907
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	383 868	368 907
Erhållen ränta	30 728	28 481
Erlagd ränta	-549 334	-600 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	539 699	23 797
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-13 333	-21 898
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	38 543	122 907
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	25 209	101 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	564 908	124 806
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-989 000	-68 731
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-989 000	-68 731
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	344 416	-123 706
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	344 416	-123 706
Årets kassaflöde	-79 676	-67 631
Likvida medel vid årets början	1 519 797	1 587 428
Likvida medel vid årets slut	1 440 121	1 519 797

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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 skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 133 462 kr (fg år 2 133 462 kr)

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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	3 648 480	3 423 776
	Årsavgifter IMD el	236 794	217 856
	Årsavgifter bredband	64 080	64 080
	Hyror garage och parkeringsplatser	84 000	72 000
	Årsavgifter bredband	0	0
	Hyror förråd	10 800	10 800
	Övriga intäkter	32 616	36 647
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 076 770	3 825 159
	Hysesbortfall	-19 500	-17 000
	<i>Summa</i>	-19 500	-17 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 057 270	3 808 159

Övriga intäkter avser intäkter för överlåtelseavgifter, pantsättningsavgifter och andrahandsuthyrningsavgifter. I årsavgiften ingår värme V o A, sophantering, bredband, el debiteras efter förbrukning (IMD)

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	13 186
	Övriga intäkter	20	968
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	20	14 154

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-761 195	-752 720
	Snö och halk-bekämpning	-20 375	-19 625
	Reparationer	-99 846	-59 149
	Planerat underhåll	-191 594	-404 739
	Försäkringsskador	0	-69 588
	El	-354 444	-351 717
	Uppvärmning	-595 025	-559 624
	Vatten	-301 508	-299 805
	Sophämtning	-114 760	-92 339
	Fastighetsförsäkring	-72 415	-68 437
	Kabel-TV och bredband	-85 840	-159 675
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-110 990	-97 060
	Tomträttsavgäld	0	0
	Övriga driftkostnader	-26 255	-21 945
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 734 248	-2 956 424

Fastighetsskatten har ökat vilket beror på en felaktighet i fastighetstaxeringen. Taxeringsvärdet för föreningens lokaler har blivit felaktigt taxerat och en begäran om ändring har skickats in.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 199	-33 378
	Administrationskostnader	-46 342	-39 782
	Extern revision	-21 125	-11 625
	Konsultkostnader	0	0
	Medlemsavgifter	-25 315	-25 315
	Föreningsverksamhet	-11 288	-7 738
	Övriga förvaltningskostnader	-3 115	-1 330
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-130 384	-119 168

Not 6	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 957 035	21 888 304
	Ingående anskaffningsvärde mark	222 968	222 968
	Årets investeringar	989 000	68 731
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	23 169 003	22 180 003
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 222 208	-5 853 301
	Årets avskrivningar	-383 868	-368 907
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 606 075	-6 222 208
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 562 927	15 957 795
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	634 000	150 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 400 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	49 034 000	46 550 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 202 000	13 902 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 202 000	13 902 000
	Årets investeringar avser installation av nya lägenhetsdörrar.		
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	24 372	23 672
	Uppl. intäkter IMD el	71 279	65 646
	Upplupna ränteintäkter	559	12 969
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 544	104 951
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	209 754	207 238

Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Handelsbanken	4,0%	2026-03-01	12 123 786	123 084
Handelsbanken	2,73%	2026-07-06	1 470 000	30 000
Handelsbanken	2,86%	2026-02-10	497 500	5 000
			14 091 286	158 084

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	14 091 286
Kortfristig del	14 091 286
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	158 084
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	632 336
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,83%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 13 300 808 kr.

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

2025-08-31

2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	0	735
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	735

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-31

2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	325 845	304 515
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	9 890	13 070
Övriga upplupna kostnader	259 512	254 490
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	595 247	572 075

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 2026-01-23.

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.

Robert Fritz
Ordförande

Ingrid Nyman

Magnus Nilsson

Jörgen Johansson

Elisabeth Carlmark

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mikael Öhman
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
Borevision AB
Av HSB Riksförbund vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kaprifolen i Lomma, org.nr. 746000-4802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kaprifolen i Lomma för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 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.

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 Kaprifolen i Lomma för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Öhman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kaprifolen i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Robert Fritz

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 14:42:22



Elisabeth Carlmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 12:08:34



Jörgen Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 12:02:32



Ingrid Nyman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 09:00:52



Magnus Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-25 kl. 14:05:14



Mikael Öhman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 10:28:07



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 15:25:23



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kaprifolen i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Öhman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 10:31:26



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 15:23:26



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.