



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kapellgatan 8 i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-02-08.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Havsuttern 6	1986	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam, genom Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 1 208 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 208 kvm.

Styrelsens sammansättning

Annika Eklund	Ordförande, avgick 2025-03-16
Jan Kristian Bergén	Styrelseledamot, avgick 2025-03-16
Johanna Sjöwall	Styrelseledamot, Ny ordförande from 2025-03-16
Ida Alvarsson	Styrelseledamot, avgick 2024-08-24
John Skeberg	Styrelseledamot, avgick 2024-09-09
Karin Eva Kristina Holmer	Styrelseledamot
Michelle Chew	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Simon Granath Auktoriserad revisor Dillon AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Relining av spillvattenledningar under jord, samt inkoppling av kompletterande råttstopp
- 2023** ● Målning av entréparti, byte av strömbrytare på allmänna ytor
- 2022** ● Dränering och fuktisolering av grunden på fastighetens gårds- och framsida, samt byte av dagvattenledningar
Nya ytskikt gård och portgång, cykelställ gård
Installation av råttspärr och elektroniskt råttstopp
Inköp av ny tvättmaskin
Byte av porttelefon
- 2021** ● Komplette byte av fjärrvärmeanläggning
- 2020** ● Renovering i tvättstuga
- 2016** ● Branddörrar i källare
- 2015** ● Renovering ventilationskanaler
Renovering skorstenar på tak, inkl. komplettering av taksäkerhet
- 2013** ● Renovering avloppsstammar
- 2009** ● Fasadrenovering åt gata
Fönsterbyte åt gata
Utvändig målning av fönster åt gård
- 2005** ● Renovering av samtliga balkonger
- 2004** ● Totalrenovering av tvättstuga
- 2003** ● Utvändig målning av fönster
- 1999** ● Målning av samtliga trapphus och portal
- 1997** ● Byte av gemensamma elledningar och armaturer
- 1996** ● Byte radiatorventiler till termostat samt rengöring avlopp och värmeväxlare

- 1993 ● Byte tappvattenledningar
- 1992 ● Omläggning yttertak
- 1991 ● Installation hiss i huvudtrappa

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Presto
Bredband	Tele 2
El	Motala Energi / EON
Försäkring	Folksam
Hiss	Kone
Hur plats för signalmast på taket	Cellnex
Lån och konto	Handelsbanken, SHB Stadshypotek
Rådgivning	Bostadsrätterna
Sophämtning	VA Syd
Sophämtning - tidningar	Stena Recycling
Sopning-snöskottning utanför fastigheten	Svedala utemiljö
Vatten	VA - Syd
Värme	Eon
Ekonomisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 12 %.

Inflation, allmänt ökade kostnader (förvaltnings-, drifts- och reparationskostnader) och ökade räntekostnader är orsak till höjningen.

Föreningen har framöver en uppgift gällande att återskapa ett sparande för större robusthet i ekonomin.

Övriga uppgifter

Medlemmarna samlades en gång på våren och en gång på hösten för skötsel och städ av gård och trapphus. Klinkers på golvet i tvättstugan togs bort och ersattes med plasttrall pga att fukt tidigare trängt igenom.

Under året har 5 lägenheter bytt ägare.

Omfattande renoveringar och ombyggnationer har genomförts i två lägenheter, vilket krävt extern teknisk konsults bedömning och rådgivning. Konsultkostnaderna har belastat föreningen. I samband med en av ombyggnationerna upptäcktes en fuktskadad balk som ersattes av föreningen.

Relining av spillvattenledningar under jord gjordes och kompletterade råttstopp installerades.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 15 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 16 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	941 123	759 500	700 215	571 252
Resultat efter fin. poster	-291 454	-252 536	-2 373 503	-333 793
Soliditet (%)	51	0	-	-
Yttre fond	1 288 267	1 096 492	1 066 711	534 286
Taxeringsvärde	20 200 000	20 200 000	20 200 000	20 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	687	624	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,2	92,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 549	5 153	5 682	3 455
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 105	5 670	5 682	3 455
Sparande per kvm totalyta, kr	91	-37	-1 583	-176
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	28	27	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	230	189	129	154
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	30	58	46
Energikostnad per kvm totalyta, kr	308	247	214	222
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	2,64	-	-
Räntekänslighet (%)	8,07	8,26	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under 2024 har föreningen haft ökade kostnader som inte i tillräcklig utsträckning förutspåtts i budgeten. Ökade drift och reparationskostnader, samt ökade kostnader på grund av höjda räntenivåer för föreningens lån från 2023 och 2024 har sammantaget bidragit till det negativa resultatet.

En betydande höjning av månadsavgifterna ska genomföras 1 juni 2025. (20% på grundavgifterna samt en justering av avgifterna för alla medlemmars individuella räntedelar). Fortsatt översyn av aktuella avtal och löpande kostnader samt olika framtida intäktskällor ska göras under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	2 261 050	-	-	2 261 050
Fond, yttre underhåll	1 096 492	-61 563	253 338	1 288 267
Uppskrivningsfond	0	8 290 000	-	8 290 000
Balanserat resultat	-3 731 603	-252 536	-253 338	-4 175 914
Årets resultat	-252 536	252 536	-291 454	-291 454
Eget kapital	-626 597	8 290 000	-291 454	7 371 948

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 922 576
Årets resultat	-291 454
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-253 338
Totalt	-4 467 369
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	250 160
Balanseras i ny räkning	-4 217 208

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	941 123	759 500
Övriga rörelseintäkter	3	0	58 884
Summa rörelseintäkter		941 123	818 384
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-725 599	-634 883
Övriga externa kostnader	9	-171 731	-130 249
Personalkostnader	10	0	-994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 084	-141 084
Summa rörelsekostnader		-1 038 414	-907 210
RÖRELSERESULTAT		-97 291	-88 826
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 462	591
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-198 625	-164 301
Summa finansiella poster		-194 163	-163 710
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-291 454	-252 536
ÅRETS RESULTAT		-291 454	-252 536

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16, 18	13 740 745	5 583 825
Maskiner och inventarier	13	22 659	30 663
Summa materiella anläggningstillgångar		13 763 404	5 614 488
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 763 404	5 614 488
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 689	47 847
Övriga fordringar	14	578 420	123 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	18 677	0
Summa kortfristiga fordringar		631 786	171 523
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 130
Summa kassa och bank		0	1 130
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		631 786	172 653
SUMMA TILLGÅNGAR		14 395 190	5 787 141

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 261 050	2 261 050
Uppskrivningsfond		8 290 000	0
Fond för yttre underhåll		1 288 267	1 096 492
Summa bundet eget kapital		11 839 317	3 357 542
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 175 914	-3 731 603
Årets resultat		-291 454	-252 536
Summa fritt eget kapital		-4 467 369	-3 984 139
SUMMA EGET KAPITAL		7 371 948	-626 597
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 16, 18	2 938 644	3 401 800
Summa långfristiga skulder		2 938 644	3 401 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 765 131	2 823 500
Leverantörsskulder		119 401	31 307
Övriga kortfristiga skulder		0	2 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	200 066	154 714
Summa kortfristiga skulder		4 084 598	3 011 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 395 190	5 787 141

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-97 291	-88 826
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	141 084	141 084
	43 793	52 258
Erhållen ränta	4 462	591
Erlagd ränta	-190 969	-165 466
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-142 714	-112 617
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 858	24 915
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	123 372	-61 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-82 200	-148 878
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-3 560 000
Avyttring av finansiella tillgångar	0	3 560 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-21 525	-13 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	478 475	-13 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	396 275	-162 378
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	92 046	254 425
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	488 321	92 046

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kapellgatan 8 i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Maskiner	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	660 876	590 088
Årsavgift bostäder, kap tillsk	222 581	163 836
Hyror reklamplats/antennplats	40 000	0
Påminnelseavgift	0	60
Dröjsmålsränta	132	0
Pantsättningsavgift	4 584	1 575
Överlåtelseavgift	7 165	1 313
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	5 736	2 628
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	941 123	759 500

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	6 831
Övriga intäkter	0	40 750
Försäkringsersättning	0	6 422
Återbäring försäkringsbolag	0	4 881
Summa	0	58 884

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	9 796	11 700
Hissbesiktning	2 025	0
Brandskydd	2 908	7 334
Gårdkostnader	1 325	17 569
Snöröjning/sandning	4 688	6 251
Serviceavtal	14 947	14 032
Förbrukningsmaterial	200	14 903
Summa	35 889	71 789

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 980	0
Huskropp utvändigt	0	657
Trapphus/port/entr	3 100	0
Dörrar och lås/porttele	2 250	0
VVS	4 063	10 000
Elinstallationer	0	5 452
Hissar	13 649	80 353
Fönster	0	37 788
Summa	26 042	134 250

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	0	1 500
VVS	250 160	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	60 063
Summa	250 160	61 563

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	39 682	32 397
Uppvärmning	252 665	214 848
Vatten	45 356	32 838
Sophämtning/renhållning	21 861	19 447
Grovsopor	2 585	7 096
Summa	362 149	306 626

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	19 888	27 373
Kabel-TV	13 541	17 392
Fastighetsskatt	17 930	15 890
Summa	51 359	60 655

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 951	0
Juridiska åtgärder	7 975	0
Revisionsarvoden extern revisor	55 000	24 750
Styrelseomkostnader	1 600	1 100
Fritids och trivselkostnader	0	753
Föreningskostnader	7 175	4 229
Förvaltningsarvode enl avtal	30 125	18 414
Överlåtelsekostnad	10 025	0
Pantsättningskostnad	6 880	2 364
Övriga förvaltningsarvoden	0	3 750
Administration	1 909	2 223
Konsultkostnader	43 901	15 359
Bostadsrätterna Sverige	4 190	0
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	0	57 306
Summa	171 731	130 249

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	994
Summa	0	994

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	187 130	164 262
Dröjsmålsränta	0	39
Övriga räntekostnader	11 495	0
Summa	198 625	164 301

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 963 729	6 963 729
Uppskriften mark	8 290 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 253 729	6 963 729
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 379 904	-1 246 824
Årets avskrivning	-133 080	-133 080
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 512 984	-1 379 904
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 740 745	5 583 825
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 600 000</i>	<i>310 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 600 000
Summa	20 200 000	20 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 000	80 000
Utgående anskaffningsvärde	80 000	80 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-49 337	-41 333
Avskrivningar	-8 004	-8 004
Utgående avskrivning	-57 341	-49 337
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 659	30 663

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 471	15 837
Skattefordringar	14 883	16 923
Övriga kortfristiga fordringar	58 745	0
Transaktionskonto	103 393	90 829
Borgo räntekonto	384 928	88
Summa	578 420	123 676

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 190	0
Förutbet försäkr premier	9 949	0
Förutbet kabel-TV	4 538	0
Summa	18 677	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2024-09-01	1,51 %		2 460 000
Handelsbanken	2026-10-30	4,56 %	498 200	503 500
Handelsbanken	2025-04-30	2,53 %	2 100 000	2 100 000
Handelsbanken	2025-10-30	4,98 %	803 600	811 800
Handelsbanken	2025-09-30	4,98 %	347 977	350 000
Handelsbanken	2025-03-18	4,44 %	498 750	
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,98 %	2 455 248	
Summa			6 703 775	6 225 300
Varav kortfristig del			3 765 131	2 823 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 535 795 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	90	0
Uppl kostn el	3 833	0
Uppl kostnad Värme	29 005	0
Uppl kostnad Extern revisor	21 375	21 375
Uppl kostn räntor	31 791	24 135
Uppl kostn vatten	3 544	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 702	0
Förutbet hyror/avgifter	108 726	109 204
Summa	200 066	154 714

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 720 000	6 239 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under renovering av lägenhet 1202 kom en fuktskadad bärande balk fram i samband med rivning av ett badrum. Detta har hanterats som ett försäkringsärende och balken är återuppbyggd, besiktigad och godkänd.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Johanna Sjöwall
Styrelseledamot, Ny ordförande from 2025-03-16

Karin Eva Kristina Holmer
Styrelseledamot

Michelle Chew
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Dillon AB
Simon Granath
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 11:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.04.2025 07:49

DOCUMENT ID:

HJZgIW8vyel

ENVELOPE ID:

rkxg-LPyxe-HJZgIW8vyel

DOCUMENT NAME:

Brf Kapellgatan 8 i Malmö, 716407-2303 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Michelle Sook-Leng Chew michelle.chew@med.lu.se	Signed Authenticated	24.04.2025 18:24 24.04.2025 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 217.65.132.36
2. JOHANNA SJÖWALL johannasjowall09@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 10:05 25.04.2025 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.240.44
3. Karin Eva Kristina Holmer kristina.holmer@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 11:39 25.04.2025 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.175.235
4. SIMON NILS GUNNAR GRANATH simon.granath@dillon.se	Signed Authenticated	25.04.2025 11:55 25.04.2025 11:55	eID Low	Swedish BankID IP: 212.85.93.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kapellgatan 8

Org.nr 716407-2303



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kapellgatan 8 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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



B1xglZLDkle-ryWlbUP1ee

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kapellgatan 8 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö

Dillon AB

Simon Granath
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 11:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2025 07:49

DOCUMENT ID:

ryWlbUP1ee

ENVELOPE ID:

B1xgIZLDkle-ryWlbUP1ee

DOCUMENT NAME:

RB24 Brf Kapellgatan 8 i Malmö.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIMON NILS GUNNAR GRANATH	 Signed	25.04.2025 11:55	eID	Swedish BankID
simon.granath@dillon.se	Authenticated	25.04.2025 11:54	Low	IP: 212.85.93.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed