



Bostadsrättsföreningen Kaplanen 9

ÅRSREDOVISNING

2024

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaplanen 9, org.nr 769612-7815, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen upprätta enligt regelverket K3 (K=kategori).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Helsingborgs Kommun. Föreningen äger fastigheten Kaplanen 9 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och 1 lokal. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Kopparmöllegatan 15 A-C.

Fastigheten är ombildad till bostadsrättsförening under hösten 2005. Föreningen har 32 lägenheter med en totalyta på 2331 m² samt 1 styrelselokal på totalt 15 m².

Föreningen har 15 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök,	15 st
3 rum & kök,	15 st
5 rum & kök,	2 st

Byggnaden har under året varit fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, med tillägg i form av bostadsättsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhållsplanen uppdateras löpande.

De underhållsåtgärder som utförts under året är följande:

- Byte porttelefon/passersystem
- Installation av laddstolpar

För de närmsta tio åren planeras följande större underhåll:

- Stamspolning
- Byte takfläktar
- Div rep av fasad, tak och trapphus

Ekonomi

Årets resultat uppgår till ca -266 000 kr att jämföra med föregående år då resultat var 39 000 kr

Resultat efter disposition av underhåll blev ca -294 000 kr, jämfört med ca -59 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader.

Föreningen höjer avgifterna och hyrorna med 3% 25-01-01.

Likvida medel vid årets slut uppgår till ca 1 052 000 kr

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har hållit regelbundna möten under det gångna räkenskapsåret.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Björn Wannberg, ordförande

Tommy Pettersson, kassör

Ulf Eek

Annette Ekblom

Palle Bogren

Suppleanter:

Kerstin Hjort

Ralph Krarup

Vicevärd har varit Ulf Eek

Revisor har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB, vald vid föreningsstämma.

Övrigt

Under året har medlemmarna fått löpande information samt infoblad.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden i till exempel kommunen.
- Öka överlåtelsevärdena mer än likvärdiga föreningar.
- Att vara en "bra" fastighetsägare.
- Att ha en stabil avgiftsutveckling över tiden.

Målen kan omsättas i handling på följande sätt:

- Översyn av grönområden och arkitektur och genomföra de förändringar som krävs.
- Aktiv och tydlig information till medlemmar och övriga intressenter såsom mäklare, kreditinstitut etc.
- Aktivt arbeta med frågor kring trivsel, trygghet, arkitektur, trädgård och "första intrycket".
- Aktivt brandskyddsarbete.
- Lyhördhet för de boende och deras intressen, trivselfrågor.
- Arbeta aktivt med översyn av samtliga avtal, planerat underhåll, driftoptimering, prognoser och simulering samt översyn av samtliga avtal och betalningsströmmar.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Den 1 januari 2024 hade föreningen 40 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 41 medlemmar. På stämman har man en röst per lägenhet. Äger man flera lägenheter har man trots det bara en röst. Under året har 4 bostadsrättslägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 761	1 719	1 671	1 670
Resultat efter finansiella poster, tkr	-266	39	154	79
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-294	-59	14	-46
Soliditet (%)	86	85	84	84
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	728	707	693	693
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96%	97%	97%	-
Energikostnad el, värme & VA, kr/kvm	214	192	159	-
Lån, kr/kvm	2 131	2 302	2 558	2 558
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 131	2 302	2 558	-
Sparande, kr/kvm	180	256	300	-
Räntekänslighet	3,0%	3,3%	3,7%	-
Överlåtelsevärde, kr/kvm*	22 412	31 852	37 784	29 187

Flerårsöversikten är uppdaterad 2023 med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Alla nyckeltalen är räknade på totala ytan på 2 346 kvm (inkl lokalytan) förutom för årsavgiftsnivån som är beräknat på boyta 2331 kvm.

I årsavgifterna ingår värme, vatten och TV-avgift men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighetem visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4-7%
- 3 7-10%
- 2 10-20%
- 1 > 20%

Uppllysning vid förlust

Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2024 med 3 % och kommer även att höja avgifterna med 3 % år 2025. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Förändring Eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	25 880 063	6 028 074	429 016	269 295	39 426
Disposition enligt stämmobeslut				39 426	-39 426
Från fond för yttre underhåll			-78 125	78 125	
Till fond för yttre underhåll			106 000	-106 000	
Årets resultat					-266 003
Vid årets slut	25 880 063	6 028 074	456 891	280 846	-266 003

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-266 003	39 426
Från fond för yttre underhåll*	78 125	7 830
Till fond för yttre underhåll**	-106 000	-106 000
Resultat efter disposition av underhåll	-293 878	-58 744

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen)

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	280 845
Årets resultat	-266 003
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	14 842

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 760 866	1 702 284
Övriga rörelseintäkter	2	7 463	16 643
Summa rörelseintäkter		1 768 329	1 718 927
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 006 517	-862 814
Övriga externa kostnader	4	-129 413	-109 931
Personalkostnader och arvoden	5	-90 474	-77 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-610 534	-567 486
Summa rörelsekostnader		-1 836 938	-1 618 172
Rörelseresultat		-68 609	100 755
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 091	25 992
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 485	-87 321
Summa finansiella poster		-197 394	-61 329
Resultat efter finansiella poster		-266 003	39 426
Resultat före skatt		-266 003	39 426
Årets resultat		-266 003	39 426

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		36 335 571	36 808 354
Inventarier, verktyg och installationer	7	292 725	-
Summa materiella anläggningstillgångar		36 628 296	36 808 354
Summa anläggningstillgångar		36 628 296	36 808 354
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	17 608	17 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 715	55 427
Summa kortfristiga fordringar		70 323	73 254
<i>Kassa och bank</i>	9	1 052 145	1 496 322
Summa omsättningstillgångar		1 122 468	1 569 576
SUMMA TILLGÅNGAR		37 750 764	38 377 930

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		31 908 137	31 908 137
Fond för yttre underhåll		456 891	429 016
Summa bundet eget kapital		32 365 028	32 337 153
Balanserad vinst			
Balanserat resultat		280 845	269 294
Årets resultat		-266 003	39 426
Summa fritt eget kapital		14 842	308 720
Summa eget kapital		32 379 870	32 645 873
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 000 000	5 400 000
Leverantörsskulder		52 442	57 038
Aktuella skatteskulder		4 995	6 484
Övriga skulder		39 374	33 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	274 083	234 799
Summa kortfristiga skulder		5 370 894	5 732 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 750 764	38 377 930

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-266 003	39 426
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	610 534	567 486
	<u>344 531</u>	<u>606 912</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	344 531	606 912
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 931	-18 294
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	38 837	84 846
	<u>386 299</u>	<u>673 464</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	386 299	673 464
Investeringsverksamheten		
Fiberanslutning	-	-216 875
Porttelefon	-105 226	-
Laddstolpar	-325 250	-
	<u>-430 476</u>	<u>-216 875</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-430 476	-216 875
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-400 000	-600 000
	<u>-400 000</u>	<u>-600 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-600 000
Årets kassaflöde	-444 177	-143 411
Likvida medel vid årets början	1 496 322	1 639 733
Likvida medel vid årets slut	1 052 145	1 496 322

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar

-Byggnader	1,58%
-Fönster	30 år
-Hissar	30 år
-Markanläggningar	20 år

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på framtida underhåll och beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 697 784	1 648 284
Debitering el	82	-
Hyror	63 000	54 000
Summa	1 760 866	1 702 284

I årsavgifterna ingår värme, vatten och TV-avgift men inte hushållsel.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga intäkter	7 463	3 589
Erhållet bidrag, elstöd	-	13 054
Summa	7 463	16 643

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Energi	58 519	113 342
Uppvärmning	314 767	294 027
Vatten	129 125	94 154
Renhållning	45 947	53 160
Fastighetsservice	140 887	127 070
Försäkring	39 385	34 379
Kommunikation	54 250	49 958
Löpande underhåll,	93 352	38 046
Planerat underhåll	78 125	7 830
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	52 160	50 848
Summa	1 006 517	862 814

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus.
Fastighetsavgiften är 1 630 kr per lägenhet 2024

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga förvaltningskostnader	15 268	11 433
Förvaltningskostnader	114 145	98 498
Summa	129 413	109 931

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	72 100	61 820
Övriga arvoden	900	1 330
Sociala kostnader	17 474	14 791
Summa	90 474	77 941

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	33 361 960	33 145 085
Årets investeringar	105 226	216 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	33 467 186	33 361 960
Ingående ackumulerad avskrivningar	-5 060 310	-4 492 824
Årets avskrivningar	-578 009	-567 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 638 319	-5 060 310
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	8 506 704	8 506 704
Utgående redovisat värde byggnader och mark	36 335 571	36 808 354

Sedan 2017 skriver föreningen av byggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Mark får inte skrivas av.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	31 000 000	17 200 000	48 200 000
Summa	31 000 000	17 200 000	48 200 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Årets anskaffningar	325 250	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 250	
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-32 525	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 525	
Utgående redovisat värde	292 725	

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 608	17 827
Summa	17 608	17 827

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	4 406	4 406
Handelsbanken	1 047 739	1 491 916
Summa	1 052 145	1 496 322

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	4,46%	2024-01-19	2024-07-19	-	2 400 000
Nordea	0,85%	2024-04-17	2024-04-17	-	3 000 000
Stadshypotek AB	3,40%	2025-04-22	2025-04-22	2 400 000	-
Stadshypotek AB	3,43%	2025-04-17	2025-04-17	2 600 000	-
Summa				5 000 000	5 400 000
varav kortfristig del				-5 000 000	-5 400 000

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numera de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Då föreningen inte har någon planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 3 000 000 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	19 277 000	19 277 000
Varav i eget förvar	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	19 277 000	19 277 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Öresundskraft	48 597	50 758
Revisionsarvode	15 000	14 500
Övrigt, TKE	1 575	2 011
Räntekostnader lån	68 120	27 709
Förutbetalda avgifter och hyror	140 791	139 821
Summa	274 083	234 799

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter

Ulf Eek

Annette Ekblom

Björn Wannberg

Tommy Pettersson

Palle Bogren

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt den dagen som framgår av min underskrift

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543723164

Dokument

854 Kaplanen 9 Årsredovisning 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-04-08 13:47:14 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-04-17 21:13:49 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Ulf Eek (UE)
ulf.eek@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF EK"
Signerade 2025-04-17 12:12:08 CEST (+0200)

Annette Ekblom (AE)
annette.ekblom@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNETTE EKBLOM"
Signerade 2025-04-08 17:32:47 CEST (+0200)

Björn Wannberg (BW)
bjorn.wannberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN WANNBERG"
Signerade 2025-04-14 20:05:23 CEST (+0200)

Tommy Pettersson (TP)
tommysakeri59@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Tommy Oskar Pettersson"
Signerade 2025-04-08 15:48:43 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543723164

Palle Bogren (PB)
pallebogren@icloud.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PALLE BOGREN"
Signerade 2025-04-08 14:48:53 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-04-17 21:13:49 CEST (+0200)*

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kaplanen 9, org.nr. 769612-7815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kaplanen 9 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kaplanen 9 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: Brf Kaplanen 9

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 81.170.xxx.xxx

2025-04-17 19:12:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne