



Brf Kaprifolen

# ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**BRF  
KAPRIFOLEN  
I MALMÖ**



## ÅRSREDOVISNING

### Brf Kaprifolen i Malmö

Org. Nr: 769613-0389

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**Föreningens **15:e** verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

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

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår fr o m 2021-01-01 bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

Total lägenhetsyta 7426,3 kvm

Lägenheternas medelyta 75,8 kvm.

MJ UT  KG EJ PEG 1

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

<b>År</b>	<b>Beskrivning</b>
2013	Renovering av fasad mot innergården - Värnhemsgatan 15 och Nobelvägen 82  Genomgång av värmesystemet, från central ut till alla lägenheter, för att säkerställa drift
2014-2015	Total genomgång av ventilationssystemet med utbyte av don och spiskåpor där det fanns behov
2016-2017	Renovering av fasad mot gatan – Värnhemsgatan, Nobelvägen och Sallerupsvägen 18
2017	Spolning av avloppsstammar
2017	Installerat nytt golv i hissar på Nobelvägen 80, Sallerupsvägen 18, Sallerupsvägen 16 och Sallerupsvägen 14
2018	Installerat rättstopp i stammar
2012-2018	Installationen av nya tvättmaskiner i alla tvättrum
2018	Målning av dörrar och fasaddetaljer mot gatan och innergården
2019	Relining av spillvattenledningar på källarnivå
2020	Uppfräschning av innergården, OVK påbörjad, pausat pga Corona, Arbete för gemensamt bostadsrättstillägg klart. Byte till gemensamt el har påbörjat.

### Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls 2020-06-14  
16 närvarande medlemmar upprättades, varav 14 med rösträtt

### Styrelsen under verksamhetsåret

<b>Ordförande</b>	Mikael Jansson
<b>Vice-ordförande</b>	Marco Tiberini
<b>Sekreterare</b>	Cecilia Eriksson (avgick februari 2021)
<b>Kassör</b>	Erika Aurell
<b>Ledamot</b>	Karl Gullstrand
<b>Ledamot</b>	Peter Gunnarsson (avgick februari 2021)
<b>Ledamot</b>	Samir Arabi-Eter
<b>Suppleant</b>	Melina Gullstrand
<b>Suppleant</b>	Eva Byard
<b>Suppleant</b>	Jessica Fransson (avgått från styrelsen under 2020)

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

### Firmatecknare

Samtliga ordinarie ledamöter:  
Marco Tiberini, Cecilia Eriksson, Mikael Jansson, Erika Aurell

### Revisorer

Per-Erik Gillberg, revisorer från BoRevision.

### Valberedning

Frida Lindén, Christian Rydberg (avgått från valberedningen under 2020)

MJ UT SJO KG PJ Pels

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lokalen för frisörsalong, 3091, ledig fr o m 2021-01-01. Undersöker om den kan omvandlas till bostad, eller vad den annars ska brukas till.

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

Översyn av serviceavtal med HSB påbörjat.

Byte till gemensamt el har påbörjat i vintern 2020, föreningen har valt leverantören som kommer att utföra och avsluta projektet under 2021.

Erbjudit hjälp med att handla o dyl till sjuka och riskgrupper pga Covid-19/Corona.

Container har funnits tillgänglig för boende i föreningen tre (3) gånger under året. Detta underlättar för boende att slänga grovsopor på avsedd plats, vilket minskar de totala utgifterna för sophantering.

Lappar har satts upp med schema för tömning av soprum och miljörum. Lapparna har hjälptext för vad du kan göra när kärlen är fulla, för att minimera kostsamma problem med överfulla kärl.

Cykelrensning har genomförts. Cyklar har lappats (1 månad), därefter lagrats (6 månader), för att slutligen forslas bort.

Fler rabattkanter uppsatta, innergården uppsnyggad.

Gemensamt bostadsrättstillägg ordnat fr o m 2021-01-01.

## Underhåll

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Styrelsen har planerat 2021 för följande större åtgärder: OVK ventilationssystemet (2021, försenat av Corona). Planerade åtgärder för 2021 ska finansieras med befintliga medel.

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 801 **kr/m<sup>2</sup>** bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2021-04-01. Höjningen är nödvändig för att få balans i budgeten.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 49.192.450 kr. Under året har föreningen amorterat 273.750 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 180 år.

## Medlemsinformation

Under året har 19 lägenhetsöverlåtelser skett (per månad: 0+0+3+1+4+1+2+0+2+4+2+0) . Vid årets utgång hade föreningen 118 medlemmar.

Det skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

## Förvaltningsberättelse

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	6 242	6 226	5 986	5 819	5 639
Rörelsens kostnader	-4 901	-4 673	-4 600	-4 813	-4 513
Finansiella poster, netto	-634	-634	-761	-1 199	-1 221
Årets resultat	707	920	625	-193	-95
Likvida medel & fin placeringar	4 757	2 956	4 598	3 323	2 052
Skulder till kreditinstitut	49 192	49 466	49 988	50 403	48 818
Fond för yttre underhåll	3 368	3 243	2 629	2 298	1 322
Balansomslutning	89 750	89 261	88 930	88 815	86 297
Fastigheternas taxeringsvärde	107 930	107 930	88 626	88 626	88 626
Soliditet %	44	43	43	42	42
Räntekostnad kr/kvm	86	86	103	164	180
Låneskuld kr/kvm	6 624	6 661	6 731	7 405	7 182
Avgift kr/kvm	801	789	760	739	649

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 207 104	9 037 634	3 243 099	-6 626 245	919 726	<b>38 781 318</b>
Avsättning år 2020 yttre fond			448 000	-448 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond			-323 497	323 497		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				919 726	-919 726	<b>0</b>
Årets resultat					707 098	<b>707 098</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>32 207 104</b>	<b>9 037 634</b>	<b>3 367 602</b>	<b>-5 831 022</b>	<b>707 098</b>	<b>39 488 416</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 831 022
årets vinst	707 098
	<b>-5 123 924</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-5 123 924
	<b>-5 123 924</b>

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



Brf Kaprifolen i Malmö  
Org.nr 769613-0389

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	5 946 009	5 862 735
Övriga intäkter	3	295 881	363 715
		<b>6 241 890</b>	<b>6 226 450</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-600 846	-354 216
Planerat underhåll	5	-323 497	-350 361
Fastighetsavgift/skatt		-189 910	-185 230
Driftskostnader	6	-2 053 954	-2 069 908
Övriga kostnader	7	-261 533	-242 363
Personalkostnader	8	-131 420	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 339 668	-1 339 668
		<b>-4 900 828</b>	<b>-4 673 166</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 341 062</b>	<b>1 553 284</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 670	5 601
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642 634	-639 159
		<b>-633 964</b>	<b>-633 558</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>707 098</b>	<b>919 726</b>

MJ MF ~~SK~~ K&A P&A 7

Brf Kaprifolen i Malmö  
Org.nr 769613-0389

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	84 796 186	86 135 854
		<b>84 796 186</b>	<b>86 135 854</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>84 796 186</b>	<b>86 135 854</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		16 706	27 831
Avräkningskonto HSB Malmö		3 257 247	2 955 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	179 614	141 133
		<b>3 453 567</b>	<b>3 124 774</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		1 500 000	0
		<b>1 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 953 567</b>	<b>3 124 774</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>89 749 753</b>	<b>89 260 628</b>

MJ UT  KG@A 

Brf Kaprifolen i Malmö  
Org.nr 769613-0389

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 207 104	32 207 104
Uppåtelseavgifter		9 037 634	9 037 634
Fond för yttre underhåll	11	3 367 602	3 243 099
		<b>44 612 340</b>	<b>44 487 837</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 831 022	-6 626 245
Årets resultat		707 098	919 726
		<b>-5 123 924</b>	<b>-5 706 519</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 488 416</b>	<b>38 781 318</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	0	25 255 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>25 255 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	49 192 450	24 211 000
Leverantörsskulder		187 197	180 428
Aktuella skatteskulder		16 759	13 164
Övriga skulder		3 187	465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	861 744	819 053
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>50 261 337</b>	<b>25 224 110</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 749 753</b>	<b>89 260 628</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		707 098	919 726
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 339 668	1 339 668
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 046 766</b>	<b>2 259 394</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		11 125	7 764
Förändring av kortfristiga fordringar		-38 481	23 157
Förändring av leverantörsskulder		6 769	3 221
Förändring av kortfristiga skulder		25 030 458	20 493 174
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>27 056 637</b>	<b>22 786 710</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-3 342 582
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-3 342 582</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån		-25 255 200	-21 086 180
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-25 255 200</b>	<b>-21 086 180</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 801 437</b>	<b>-1 642 052</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 955 810	4 597 862
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 757 247</b>	<b>2 955 810</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 108 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 031 172	4 932 459
Hysesintäkter	914 837	930 276
	<b>5 946 009</b>	<b>5 862 735</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Bredband	175 395	176 220
Årsavgifter värme	8 508	8 508
Årsavgifter vatten	2 184	2 184
Övriga intäkter	109 794	176 803
	<b>295 881</b>	<b>363 715</b>

### Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	1 249	0
Material i löpande underhåll	55 002	54 437
Löpande underhåll av bostäder	9 915	2 943
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	41 180	5 814
Löpande underhåll tvättutrustning	14 148	1 891
Löpande underhåll av installationer	41 433	19 786
Löpande underhåll Va/sanitet	65 093	93 468
Löpande underhåll värme	15 284	27 098
Löpande underhåll ventilation	135 411	20 203
Löpande underhåll el	2 159	5 305
Löpande underhåll hissar	49 039	56 075
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	5 412	0
Löpande underhåll av markytor	24 683	13 949
Försäkringsskador	131 919	33 329
Skadegörelse	8 919	19 918
	<b>600 846</b>	<b>354 216</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	55 735
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	11 717
Periodiskt underhåll tvättutrustning	44 954	39 604
Periodiskt underhåll installationer	0	171 492
Periodiskt underhåll ventilation	240 969	71 813
Periodiskt underhåll lokaler	7 125	0
Periodiskt underhåll hissar	23 375	0
Periodiskt underhåll markytor	7 074	0
	<b>323 497</b>	<b>350 361</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	282 708	271 054
El	268 146	333 349
Uppvärmning	704 255	710 723
Vatten	247 828	235 622
Sophämtning	179 486	155 258
Övriga avgifter	371 532	363 902
	<b>2 053 955</b>	<b>2 069 908</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	106 443	109 432
Revisionsarvoden	12 792	12 821
Övriga kostnader	142 298	120 110
	<b>261 533</b>	<b>242 363</b>

#### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	100 000	81 400
Ersättningar till övriga förtroendevalda	37 264	18 600
	<b>137 264</b>	<b>100 000</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	-5 844	31 420
	<b>-5 844</b>	<b>31 420</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och</b>	<b>131 420</b>	<b>131 420</b>

Brf Kaprifolen i Malmö  
Org.nr 769613-0389

**pensionskostnader**

**Not 9 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 220 390	69 877 808
Årets investeringar hissar	0	890 000
Årets investeringar Relining	0	2 452 582
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 220 390</b>	<b>73 220 390</b>
Ingående avskrivningar	-8 235 747	-6 896 079
Årets avskrivningar	-1 339 668	-1 339 668
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 575 415</b>	<b>-8 235 747</b>
Mark	21 151 212	21 151 212
<b>Utgående värde mark</b>	<b>21 151 212</b>	<b>21 151 212</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>84 796 187</b>	<b>86 135 855</b>
Taxeringsvärden byggnader	63 528 000	63 528 000
Taxeringsvärden mark	44 402 000	44 402 000
	<b>107 930 000</b>	<b>107 930 000</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 614	141 133
	<b>179 614</b>	<b>141 133</b>

**Not 11 Fond för yttre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	3 243 099	2 629 460
Avsättning	448 000	964 000
Ianspråktagande	-323 497	-350 361
	<b>3 367 602</b>	<b>3 243 099</b>



### Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	59 100 000	59 100 000
	<b>59 100 000</b>	<b>59 100 000</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

49.192.450 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska armoreringen under året för den totala skulden är 305.000 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	49 192 450	24 211 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	25 255 200
	<b>49 192 450</b>	<b>49 466 200</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.


Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Danske Bank	0,72	2020-03-30	0	19 746 000
SBAB	1,89	2021-01-18	2 775 000	2 775 000
SBAB	1,74	2021-11-16	22 480 200	22 480 200
SBAB	0,93	2021-09-06	2 460 000	2 540 000
SBAB	0,97	2021-01-14	1 000 000	1 000 000
SBAB	0,96	2021-01-21	900 000	925 000
SEB	0,50	2021-03-28	19 577 250	0
			<b>49 192 450</b>	<b>49 466 200</b>

Brf Kaprifolen i Malmö  
Org.nr 769613-0389

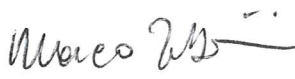
**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	43 923	40 029
Förutbetalda hyror och avgifter	463 412	413 753
Övriga upplupna kostnader	354 409	365 271
	<b>861 744</b>	<b>819 053</b>

Malmö den

  
Mikael Jansson  
Ordförande

  
Karl Gullstrand


  
Marco Tiberini

  
Samir Arabi-Eter

  
Erika Aurell

Min revisionsberättelse har lämnats

26/5-2021

  
Per-Erik Gillberg  
BoRevision AB  
Av föreningen utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kaprifolen i Malmö, org.nr. 769613-0389

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kaprifolen i Malmö för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

PEL

## 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 Kaprifolen i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

### Övriga upplysningar

Stämman 2020-06-14 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Malmö den 26/5 2021



Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.



Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.