



Brf Kaprifolen

ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**BRF
KAPRIFOLEN
I MALMÖ**

Styrelsen för Brf Kaprifolen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 inte 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.

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

År	Beskrivning
13	Renovering av fasad mot innergården - Värnhemsgatan 15 och Nobelvägen 82 Genomgång av värmesystemet, från central ut till alla lägenheter, för att säkerställa drift
14-15	Total genomgång av ventilationssystemet med utbyte av don och spiskåpor där det fanns behov
16-17	Renovering av fasad mot gatan Värnhemsgatan, Nobelvägen och Sallerupsvägen 18
17	Spolning av avloppsstammar
17	Installerat nytt golv i hissar på Nobelvägen 80, Sallerupsvägen 18, Sallerupsvägen 16 och Sallerupsvägen 14
18	Installerat råttstopp i stammar
12-18	Installationen av nya tvättmaskiner i alla tvättrum
18	Målning av dörrar och fasaddetaljer mot gatan och innergården
19	Relining av spilvattenledningar på källarnivå



Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls 2019-05-15

16 närvarande medlemmar upprättades, varav 13 med rösträtt

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Marco Tiberini
Sekreterare	Cecilia Eriksson
Sekreterare	Richard Lämsa (avgått 2019-02)
Kassör	Samir Arabi-Eter
Ledamot	Karl Gullstrand
Ledamot	Peter Gunnarsson
Suppleant	Melina Gullstrand
Suppleant	Erika Aurell
Suppleant	Mikael Jansson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Samtliga ordinarie ledamöter:

Marco Tiberini, Cecilia Eriksson, Samir Arabi-Eter, Karl Gullstrand, Peter Gunnarsson

Revisorer

Revisorer från BoRevision, vald av föreningsstämman

Valberedning

Frida Lindén, Christian Rydberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lokalen för resebyrån har bytt hyresgäst, nya hyresgästen driver en frisörsalong.

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

Hissreovering och målning klar på Värnhemsgatan 15 och Nobelvägen 82

Container har funnits tillgänglig för boende i föreningen två (2) 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.

Styrelsen ser gärna att fler medlemmar hjälper till med gårdsstädningen och genomgång av källar- och vindsutrymmen som sker i samband med containerdagar.

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

Cykelställ uppsatta. Rabattkanter uppsatta.

Möjlighet att ha gemensam el (Eon) undersöks.

Möjlighet att ha gemensamt bostadsrättstillägg undersöks.

Snöröjning byts från Hagtorns Fastighetsservice AB till MKAB

Underhåll

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Styrelsen har planerat 2020 för följande större åtgärder: OVK ventilationssystemet (vår 2020). Planerade åtgärder för 2020 ska finansieras med befintliga medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 789 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-04-01. 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.

Medlemsinformation

Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 116 medlemmar.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 226	5 986	5 819	5 639	5 413
Rörelsens kostnader	-4 673	-4 600	-4 813	-4 513	-3 807
Finansiella poster, netto	-634	-761	-1 199	-1 221	-1 427
Årets resultat	920	625	-193	-95	179
Likvida medel & fin placeringar	2 956	4 598	3 323	2 052	993
Skulder till kreditinstitut	49 466	49 988	50 403	48 818	49 187
Fond för yttre underhåll	3 243	2 629	2 298	1 322	308
Balansomslutning	89 261	88 930	88 815	86 297	84 451
Fastigheternas taxeringsvärde	107 930	88 626	88 626	88 626	73 394
Soliditet %	43	43	42	42	41
Räntekostnad kr/kvm	86	103	164	180	210
Låneskuld kr/kvm	6 661	6 731	7 405	7 182	7 236
Avgift kr/kvm	789	760	739	649	615

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 207 104	9 037 634	2 629 460	-6 637 483	624 877	37 861 592
Avsättning år 2019 yttre fond			964 000	-964 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-350 361	350 361		0
Disposition av föregående års resultat:				624 877	-624 877	0
Årets resultat					919 726	919 726
Belopp vid årets utgång	32 207 104	9 037 634	3 243 099	-6 626 245	919 726	38 781 318

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 626 245
årets vinst	919 726
	-5 706 519

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 706 519
	-5 706 519

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

eB

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	5 862 735	5 746 271
Övriga intäkter	3	363 715	239 328
		6 226 450	5 985 599
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-354 216	-570 479
Planerat underhåll	5	-350 361	-347 900
Fastighetsavgift/skatt		-185 230	-174 403
Driftskostnader	6	-2 069 908	-2 052 015
Övriga kostnader	7	-242 363	-197 328
Personalkostnader	8	-131 420	-75 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 339 668	-1 181 439
		-4 673 166	-4 599 338
Rörelseresultat		1 553 284	1 386 261
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 601	5 589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-639 159	-766 973
		-633 558	-761 384
Årets resultat		919 726	624 877

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	86 135 854	84 132 940
		86 135 854	84 132 940
Summa anläggningstillgångar		86 135 854	84 132 940
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		27 831	35 595
Avräkningskonto HSB Malmö		2 955 810	4 597 862
Övriga fordringar	10	0	21 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	141 133	142 494
		3 124 774	4 797 747
Summa omsättningstillgångar		3 124 774	4 797 747
SUMMA TILLGÅNGAR		89 260 628	88 930 687

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 207 104	32 207 104
Uppåtelseavgifter		9 037 634	9 037 634
Fond för yttre underhåll	12	3 243 099	2 629 460
		44 487 837	43 874 198
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 626 245	-6 637 483
Årets resultat		919 726	624 877
		-5 706 519	-6 012 606
Summa eget kapital		38 781 318	37 861 592
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	25 255 200	45 926 200
Summa långfristiga skulder		25 255 200	45 926 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	24 211 000	4 061 655
Leverantörsskulder		180 428	177 207
Aktuella skatteskulder		13 629	17 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	819 053	886 672
Summa kortfristiga skulder		25 224 110	5 142 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 260 628	88 930 687

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		919 726	624 877
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 339 668	1 181 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 259 394	1 806 316
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		7 764	-14 173
Förändring av kortfristiga fordringar		23 157	-8 180
Förändring av leverantörsskulder		3 221	53 816
Förändring av kortfristiga skulder		20 493 174	3 498 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten		22 786 710	5 336 317
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 342 582	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 342 582	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-21 086 180	-4 061 655
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-21 086 180	-4 061 655
Årets kassaflöde		-1 642 052	1 274 662
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 597 862	3 323 201
Likvida medel vid årets slut		2 955 810	4 597 863

CB

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 2019.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 109 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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	4 932 459	4 833 609
Hysesintäkter	930 276	912 662
	5 862 735	5 746 271

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Bredband	176 220	176 220
Årsavgifter värme	8 508	8 508
Årsavgifter vatten	2 184	2 184
Övriga intäkter	176 803	52 416
	363 715	239 328

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	0	36 637
Material i löpande underhåll	54 437	13 626
Löpande underhåll av bostäder	2 943	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	5 814	23 860
Löpande underhåll tvättutrustning	1 891	11 753
Löpande underhåll av installationer	19 786	44 926
Löpande underhåll Va/sanitet	93 468	179 622
Löpande underhåll värme	27 098	68 138
Löpande underhåll ventilation	20 203	3 325
Löpande underhåll el	5 305	10 554
Löpande underhåll hissar	56 075	17 156
Löpande underhåll av markytor	13 949	0
Försäkringsskador	33 329	133 553
Skadegörelse	19 918	27 329
	354 216	570 479

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	55 735	165 768
Periodiskt underhåll va/sanitet	11 717	0
Periodiskt underhåll	0	52 500
Periodiskt underhåll tvättutrustning	39 604	129 632
Periodiskt underhåll installationer	171 492	0
Periodiskt underhåll ventilation	71 813	0
	350 361	347 900

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	271 054	267 437
El	333 349	281 572
Uppvärmning	710 723	776 451
Vatten	235 622	221 490
Sophämtning	155 258	150 072
Övriga avgifter	363 902	354 993
	2 069 908	2 052 015

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	109 432	106 058
Revisionsarvoden	12 821	12 225
Övriga kostnader	120 110	78 044
	242 363	196 327

Not 8 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	81 400	57 658
Ersättningar till övriga förtroendevalda	18 600	0
	100 000	57 658

Sociala kostnader

Sociala kostnader	31 420	18 116
	31 420	18 116

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	131 420	75 774
--	----------------	---------------

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 877 808	69 877 808
Årets investeringar hissar	890 000	0
Årets investeringar Relining	2 452 582	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 220 390	69 877 808
Ingående avskrivningar	-6 896 079	-5 714 640
Årets avskrivningar	-1 339 668	-1 181 439
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 235 747	-6 896 079
Mark	21 151 212	21 151 212
Utgående värde mark	21 151 212	21 151 212
Bokfört värde byggnader och mark	86 135 855	84 132 941
Taxeringsvärden byggnader	63 528 000	53 403 000
Taxeringsvärden mark	44 402 000	35 223 000
	107 930 000	88 626 000

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	0	21 796
	0	21 796

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 133	142 494
	141 133	142 494

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	2 629 460	2 298 360
Avsättning	964 000	679 000
Ianspråktagande	-350 361	-347 900
	3 243 099	2 629 460

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	59 100 000	59 100 000
	59 100 000	59 100 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

24 211 000kr 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 amorteringen under året för den totala skulden är 521 655 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	24 211 000	4 061 655
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	25 255 200	45 926 200
	49 466 200	49 987 855

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Danske Bank	0,72	2020-03-30	19 746 000	19 971 000
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	1,17	2020-09-04	2 540 000	2 620 000
SBAB	1	2020-01-14	1 000 000	1 000 000
SBAB	1,26	2020-01-21	925 000	950 000
SBAB				191 655
			49 466 200	49 987 855

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

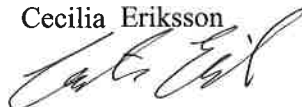
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	40 029	40 745
Förutbetalda hyror och avgifter	413 753	387 014
Övriga upplupna kostnader	365 271	458 914
	819 053	886 673

Malmö den 5/5-2020

Marco Tiberini



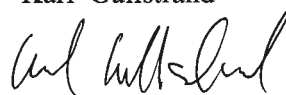
Cecilia Eriksson



Samir Arabi-Eter



Karl Gullstrand



Peter Gunnarsson



Min revisionsberättelse har lämnats 20/5-2020



Camilla Bakklund

Revisor

BoRevision AB

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 2019.

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 2019 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor är ej vald vid namn av föreningsstämman.

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. Risker 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 Kaprifolen i Malmö för räkenskapsåret 2019 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 överträdelse 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.

Malmö den 20/5 2020

Camilla Bakklund
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 förutbetalad 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. Förutbetalad 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.