

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

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

År	Beskrivning
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.

MD MS  KG  Pål

Föreningsstämma

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

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Mikael Jansson
Vice-ordförande	Marco Tiberini
Sekreterare	Cecilia Eriksson (avgick februari 2021)
Kassör	Erika Aurell
Ledamot	Karl Gullstrand
Ledamot	Peter Gunnarsson (avgick februari 2021)
Ledamot	Samir Arabi-Eter
Suppleant	Melina Gullstrand
Suppleant	Eva Byard
Suppleant	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/m²** 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 lägenhetsöverlåtelse 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.

MJ WS  KG EA Pella

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
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	38 781 318
Avsättning år 2020 yttre fond			448 000	-448 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-323 497	323 497		0
Disposition av föregående års resultat:				919 726	-919 726	0
Årets resultat					707 098	707 098
Belopp vid årets utgång	32 207 104	9 037 634	3 367 602	-5 831 022	707 098	39 488 416

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 831 022
årets vinst	707 098
	-5 123 924

behandlas så att i ny räkning överföres	-5 123 924
	-5 123 924

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

MJ WS  KGEA PBL

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	5 946 009	5 862 735
Övriga intäkter	3	295 881	363 715
		6 241 890	6 226 450
Rörelsens kostnader			
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
		-4 900 828	-4 673 166
Rörelseresultat		1 341 062	1 553 284
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 670	5 601
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642 634	-639 159
		-633 964	-633 558
Årets resultat		707 098	919 726

MJ MF ~~SE~~ K&A P&G

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	84 796 186	86 135 854
		84 796 186	86 135 854
Summa anläggningstillgångar		84 796 186	86 135 854
Omsättningstillgångar			
<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
		3 453 567	3 124 774
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		1 500 000	0
		1 500 000	0
Summa omsättningstillgångar		4 953 567	3 124 774
SUMMA TILLGÅNGAR		89 749 753	89 260 628

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
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	11	3 367 602	3 243 099
		44 612 340	44 487 837
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 831 022	-6 626 245
Årets resultat		707 098	919 726
		-5 123 924	-5 706 519
Summa eget kapital		39 488 416	38 781 318
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	0	25 255 200
Summa långfristiga skulder		0	25 255 200
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		50 261 337	25 224 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 749 753	89 260 628

MJ MS  K4 EA PÅLÅ

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster 707 098 919 726
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 339 668 1 339 668

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 046 766 2 259 394

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

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
Kassaflöde från den löpande verksamheten 27 056 637 22 786 710

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0 -3 342 582
Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -3 342 582

Finansieringsverksamheten

Förändring lån -25 255 200 -21 086 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten -25 255 200 -21 086 180

Årets kassaflöde

1 801 437 -1 642 052

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 2 955 810 4 597 862
Likvida medel vid årets slut 4 757 247 2 955 810

MJ WS  KA GA Pdq

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.

MJ MS  KA  Pella

Not 2 Nettoomsättning

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

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
	295 881	363 715

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
	600 846	354 216

MJ ut  KG @ 

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
	323 497	350 361

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
	2 053 955	2 069 908

Not 7 Övriga kostnader

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

Not 8 Anställda och personalkostnader

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

MJ MF  Ka El Pda

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 220 390	73 220 390
Ingående avskrivningar	-8 235 747	-6 896 079
Årets avskrivningar	-1 339 668	-1 339 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 575 415	-8 235 747
Mark	21 151 212	21 151 212
Utgående värde mark	21 151 212	21 151 212
Bokfört värde byggnader och mark	84 796 187	86 135 855
Taxeringsvärden byggnader	63 528 000	63 528 000
Taxeringsvärden mark	44 402 000	44 402 000
	107 930 000	107 930 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 614	141 133
	179 614	141 133

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
	3 367 602	3 243 099

MJ MS SE KG EX Peda

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	59 100 000	59 100 000
	59 100 000	59 100 000

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
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
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
	49 192 450	49 466 200

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
			49 192 450	49 466 200

MJ ut  KACOL Pella

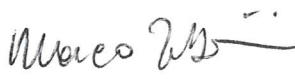
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	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
	861 744	819 053

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 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

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