

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Kasper i Malmö

Org nr 716406-7758



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Kasper i Malmö får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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.

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

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1984 på fastigheten Kasper 33 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Slussgatan 9 och 11, Östra Förstadsgatan 10,12 och 14 i Malmö.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	21	1 363
2,5	1	80
3	46	4 242
3,5	1	99
4	13	1 419
	82	7 203

Lokaler, hyresrätt	1
Garage	29
Cykelbur	5

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-20, varvid 22 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Georg Murica	ordförande	vald till sämman	2020
Lene Hansen	vice ordförande/kassör	vald till sämman	2021
Gunilla Bergström	sekreterare	vald till sämman	2020
Steve Young	ledamot	vald till sämman	2121
Ingemar Hägerfjord	HSB-ledamot		
Jan-Åke Svensson	styrelsuppleant	vald till sämman	2020
Viktoria Wolsky	styrelsuppleant	vald till sämman	2020

Av föreningen vald revisor har varit Pontus Rosvall och Kalle Jägerden samt revisor vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Pernilla Andersson och Olga Berberovic (sammankallande).

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening:

Gunilla Bergström

Lene Hansen

Georg Murica

Steven Young

PK

Representanter till fullmäktige i HSB Malmö

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Malmö har varit:

Georg Murica
Lene Hansen

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	Elavtal, elkraft
Eon	Elavtal, nät
Eon	Uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	Kabel-TV
Bolina	Bredband
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
BoService HSB Malmö	Fastighetskötsel
Zarra Städ AB	Trappstädning
Democonst AB	Snöröjning jour
Avam Security	Systematiskt brandskydd
Hisselektra	Hissar
Secon AB	Service och bevakning av fjärrvärmecentral
SBH Portservice AB	Garageportar
VA-Syd	Vatten
VA-Syd, Ragnsells	Renhållning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen. Eventuella brister har åtgärdats under året.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

Uppkoppling av värmecentral mot DUC (Dataundercentral)
Installerat filtervakter för ventilationsaggregat
Tecknat nytt serviceavtal för ventilationsaggregat

Framtida underhåll

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Ersätta grundvattenpumpar
Eventuell ombyggnad och försäljning av vinden på Östra Förstadsgatan
Målning av trapphus
Installera nya gargeportar
Ersätta nuvarande trappbelysning med energibesparande LED-lampor

Övriga väsentliga händelser

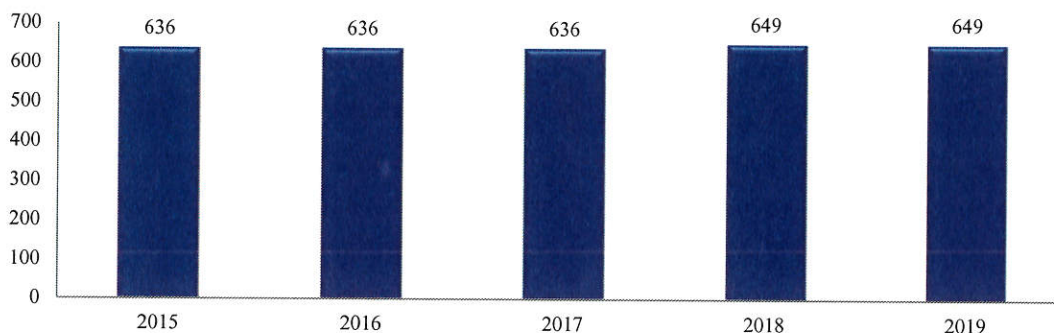
I slutet av 2019 lämnade Vollmers AB lokalen på Östra Förstadsgatan. Föreningen har under året sökt förhandsbesked ifrån Stadsbyggnadskontoret för att bygga tre lägenheter i butikslokalen men fått avslag. Styrelsen har gett Croisette Real Estate i uppdrag att hitta ny hyresgäst.

GM

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 649 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35.420.678kr. Under året har föreningen amorterat 740.000kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	115
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	118

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 11 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 bostadsrätter).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett

noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	5 059	5 086	4 929	4 859
Resultat efter finansiella poster, tkr	999	181	-101	873
Eget kapital, tkr	14 293	13 295	13 114	13 214
Taxeringsvärde, tkr	109 261	93 502	93 502	93 502
-varav byggnad, tkr	63 981	57 910	57 910	57 910
Soliditet	28%	26%	25%	30%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	649	649	636	636
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 917	5 017	5 113	4 235
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	35	33	30	33
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	32%	39%	39%	33%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	330	46	46	45
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	83	116	24
Avskrivning/m ² byggnadsyta	155	156	124	120

M

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 440 309	3 969 943	1 754 508	5 949 071	180 928	13 294 758
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						11
Balanseras i ny räkning				180 928	-180 928	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt budget			330 000	-330 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					999 020	999 020
Belopp vid årets utgång	1 440 309	3 969 943	2 084 508	5 799 999	999 020	14 293 778

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	6 129 998
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt budget	-330 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	999 020
Summa till stämmans förfogande	6 799 018

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 799 018
-------------------------	-----------

OK

Resultaträkning

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 043 648	5 085 798
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 605	47 664
Summa rörelseintäkter		5 059 253	5 133 462
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 452 157	-2 740 558
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 700	-127 710
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-594 429
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-137 829	-134 926
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 122 191	-1 122 191
Summa rörelsekostnader		-3 814 877	-4 719 814
Rörelseresultat		1 244 376	413 648
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 767	14 109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 123	-246 829
Summa finansiella poster		-245 356	-232 720
Årets resultat		999 020	180 928

Tilläggsupplysning

Årets resultat	999 020	180 928
Reservering till fond för yttre underhåll	-330 000	-330 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	594 429
Överföring till balanserat resultat	669 020	445 357

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	45 382 051	46 504 242
	<u>45 382 051</u>	<u>46 504 242</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****45 382 751** **46 504 942****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

-103 0

Avräkningskonto HSB

37 731 23 654

Övriga kortfristiga fordringar

25 829 25 826

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	26 139	28 028
	<u>89 596</u>	<u>77 508</u>

*Summa kortfristiga fordringar**Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	2 000 000	2 000 000
	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>

Summa kortfristiga placeringar

Kassa

626 425

Bank

Not 13	2 918 037	2 053 683
	<u>2 918 663</u>	<u>2 054 108</u>

*Summa kassa och bank***Summa omsättningstillgångar****5 008 259** **4 131 616****Summa tillgångar****50 391 010** **50 636 558**

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 440 309	1 440 309
Upplåtelseavgifter	3 969 943	3 969 943
Fond för yttre underhåll	2 084 508	1 754 508
Summa bundet eget kapital	7 494 760	7 164 760

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 799 999	5 949 071
Årets resultat	999 020	180 928
Summa fritt eget kapital	6 799 018	6 129 999

Summa eget kapital

Not 14

14 293 778**13 294 758****Skulder***Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	35 420 678	36 136 346
Leverantörsskulder		250 719	617 080
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 711	3 841
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	23	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	421 101	584 533
Summa kortfristiga skulder		36 097 232	37 341 800

Summa skulder**36 097 232****37 341 800****Summa eget kapital och skulder****50 391 010****50 636 558**

PK

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens budget. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 27.395.472 kr.

au



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 675 764	4 675 764
	Hysesintäkt lokaler	139 467	184 392
	Hysesintäkt garage och bilplatser	212 400	212 900
	Hysesintäkt övrigt	900	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 117	12 742
		<u>5 043 648</u>	<u>5 085 798</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	36 357
	Övrigt	15 605	11 307
		<u>15 605</u>	<u>47 664</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-552 589	-936 877
	El	-320 459	-289 468
	Uppvärmning	-415 749	-469 154
	Vatten	-269 450	-193 754
	Renhållning	-75 592	-110 188
	TV, bredband, iptelefoni	-46 780	-42 642
	Förvaltningskostnader	-532 696	-511 406
	Försäkringar	-66 457	-62 414
	Fastighetsskatt	-125 524	-124 654
	Övriga driftskostnader	-46 861	0
		<u>-2 452 157</u>	<u>-2 740 558</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 500	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-14 699	-25 980
	Kostnader överlåtelse och panter	-29 805	-31 139
	Kontorsutrustning och -material	0	-7 207
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 708	-3 998
	Konsulter	-1 125	-4 325
	Medlemsavgifter HSB	-32 785	-32 785
	Stämma och styrelse	-11 079	-13 363
		<u>-102 700</u>	<u>-127 710</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	0	-594 429
		<u>0</u>	<u>-594 429</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-93 000	-91 000
	Övriga arvoden	-9 300	-9 100
	Revisionsarvode	-9 300	-9 100
	Sociala avgifter	-26 229	-25 726
		<u>-137 829</u>	<u>-134 926</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 122 191	-1 122 191
		<u>-1 122 191</u>	<u>-1 122 191</u>

AM

**Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2103

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 773 562	56 773 562
Ingående anskaffningsvärde mark	1 790 000	1 790 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 563 562	58 563 562

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 059 320	-10 937 129
Årets avskrivningar byggnader	-1 122 191	-1 122 191
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 181 511	-12 059 320

Utgående bokfört värde

	45 382 051	46 504 242
--	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	43 592 051	44 714 242
Bokförda värden mark	1 790 000	1 790 000

Fastighetsbeteckning: Kasper 33

Skattvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	63 981 000	45 280 000	109 261 000	93 502 000
		63 981 000	45 280 000	109 261 000	93 502 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
Övriga värdepappersinnehav	200	200
	700	700

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	16 733	16 255
Förutbetald kabel-TV och bredband	9 406	9 440
Upplupna ränteintäkter	0	2 333
	26 139	28 028

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-31	2 000 000	2 000 000
			2 000 000	2 000 000

Not 13 Bank

Handelsbanken	2 918 037	2 053 683
	2 918 037	2 053 683

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 440 309	3 969 943	1 754 508	5 949 071	180 928
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	180 928	-180 928
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			330 000	-330 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					999 020
Belopp vid årets utgång	1 440 309	3 969 943	2 084 508	5 799 999	999 020

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 262076	0,77%	2020-03-05	19 839 616	480 000
Stadshypotek 271578	0,73%	2020-05-11	2 065 205	40 000
Stadshypotek 273102	0,75%	2020-05-20	6 825 857	80 000
Stadshypotek 278687	0,72%	2020-06-17	6 690 000	140 000
			35 420 678	740 000

Kortfristig låneskuld och amortering av långfristig skuld	35 420 678
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,75%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 960 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	31 720 678

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	39 378 000	39 378 000
Summa ställda säkerheter	39 378 000	39 378 000

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 711	3 841
	4 711	3 841

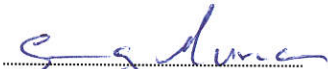
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	23	0
	23	0

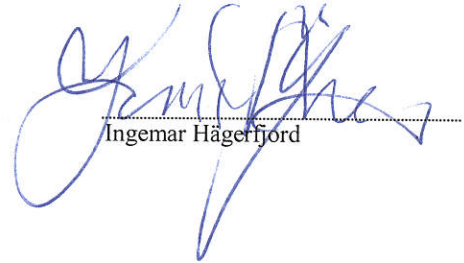


Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	125 004
Upplupna räntekostnader	20 917	18 340
Upplupen revision	9 500	20 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	390 684	370 969
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	49 920
	421 101	584 533

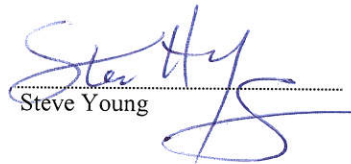
16/3 2020


Georg Murfa

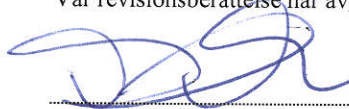

Gunilla Bergström


Ingemar Hägerfjord

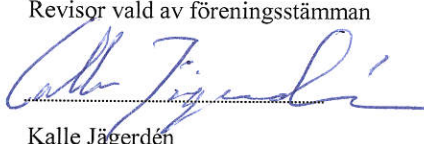
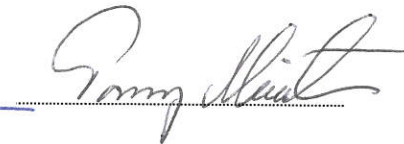

Lene Hansen


Steve Young

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-16



Pontus Rosvall
Revisor vald av föreningsstämman

Kalle Jägerdén
Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kasper i Malmö, org.nr. 716406-7758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kasper i Malmö för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kasper i Malmö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 16/3 2020



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Pontus Rosvall
Av föreningen vald revisor



Kalle Jägerden
Av föreningen vald revisor

MOTIONER



Brf Kasper <info@brfkasper.se>

Motion

1 meddelande

robert Korpics <korpics123@icloud.com>
Till: info@brfkasper.se

12 februari 2020 12:10

Hej,

Skulle vilja ha tillgång till parkeringshuset kösystem på nätet.

Ett rättvist system är ett lätt tillgänglig system.

Vh Robert Korpics


M O T I O N till Brf Kasper , februari 2020

Vi vill gärna vidareutveckla vårt arbete med bokcirkel som gränsöverskridande och kontaktskapande verksamhet i vår förening. Bokklubben KASPERINA anordnade sommaren 2019 en BOKENS DAG på gården. De reaktioner vi fick under dagen och senare uppmuntrar oss att fortsätta vår verksamhet.

Vi önskar oss, igen, en plats för böcker, där de kan recykla.

Vi vädjar till Styrelsen att finna en plats och undertecknade tar ansvar för att det sköts snyggt.


Els-Britt Hultberg


Barbro Ljung


Dorly Rosevear


Anita Svensson


Ingrid Krokstade


AnnaLena Lund

Slussgatan 9

Motion brf Kaspers årsstämma 2020

Införa tagg och automatiska dörröppnare

De gånger jag ska in genom ytterdörrar och när jag har något med mig, såsom cykel eller kassar så slås jag av att det hade varit smidigare med en tagg och dörröppnare istället för som nu med nycklar och manuell öppning. Eftersom min cykel inte får plats i cykelstället däruppe så har jag den i källaren vilket medför att jag dagligen går in och ut där, framförallt hade en tagg underlättat och än bättre en dörröppnarfunktion likt den som finns vid porten mot Östra Förstadsgatan. Med taggssystem försvinner också problemen med nycklar som går sönder samt att förlorade taggar kan spärras.

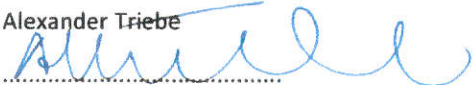
Jag föreslår:

att Styrelsen implementerar ett taggliknande eller modernare passeringssystem

att Styrelsen implementerar dörröppnare vid ytterdörrar vid trapphus samt dörr vid port mot Slussgatan.

att Styrelsen har i åtanke ett passeringssystem som i framtiden kan byggas på med exempelvis tvättbokning och porttelefon.

Alexander Triebe



Malmö 200228

Motion Brf Kaspers årsstämma 2020


Undersök och implementera gemensam el med IMD

Genom att föreningen köper in elen och sedan debiterar den boende med sin förbrukning kommer vi varje lgh innehavare kunna slippa abonnemangskostnaden samt troligtvis få ett lägre elpris. Som exempelvis har Brf Sectlans införande av individuell mätning och debitering, IMD, lett till besparingar med 1850 kr för abonnemangskostnad och i snitt 1500 kr lägre elkostnad på årsbasis. I februari 2019 låg deras elpris på 1,10 kr/kWh, <http://kvarteretsemlan.se/bredband>.

Jag föreslår:

- att Styrelsen ser över vilka förberedelser som behöver göras för gemensam el
- att Styrelsen går ut med ett anbudsförfarande för gemensam el
- att Styrelsen ansvarar för implementeringen av gemensam el

Alexander Triebe



Malmö, 200228

(Motion 1)

Styrelsens svar:

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen eftersom bestämmelserna i GDPR försvårar en sådan registrering.

(Motion 2)

Styrelsens svar:

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen eftersom föreningen saknar lokal för detta ändamål.

(Motion 3)

Styrelsens svar:

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen beträffande dörröppnare eftersom kostnaderna för sådana är alltför höga.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen beträffande taggsystem p.g.a. alltför höga kostnader men att stämman ger styrelsen mandat att, när styrelsen finner det lämpligt, undersöka förutsättningarna för att införa någon form av taggsystem.

(Motion 4)

Styrelsens svar:

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen eftersom de ekonomiska och praktiska förutsättningarna inte föreligger och att det därför inte är rätt tidpunkt att nu göra en sådan investering.



HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

