



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:

<b>R o k</b>	<b>Antal</b>
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:

<b>År</b>	<b>Beskrivning</b>
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**

<b>Ordförande</b>	Marco Tiberini
<b>Sekreterare</b>	Cecilia Eriksson
Sekreterare	Richard Lämsa (avgått 2019-02)
<b>Kassör</b>	Samir Arabi-Eter
<b>Ledamot</b>	Karl Gullstrand
<b>Ledamot</b>	Peter Gunnarsson
<b>Suppleant</b>	Melina Gullstrand
<b>Suppleant</b>	Erika Aurell
<b>Suppleant</b>	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.

Hissrenovering 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/m<sup>2</sup> 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 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 116 medlemmar.

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
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

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

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 626 245
årets vinst	919 726
	<b>-5 706 519</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 706 519
	<b>-5 706 519</b>

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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	5 862 735	5 746 271
Övriga intäkter	3	363 715	239 328
		<b>6 226 450</b>	<b>5 985 599</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
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
		<b>-4 673 166</b>	<b>-4 599 338</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 553 284</b>	<b>1 386 261</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 601	5 589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-639 159	-766 973
		<b>-633 558</b>	<b>-761 384</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>919 726</b>	<b>624 877</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	86 135 854	84 132 940
		<b>86 135 854</b>	<b>84 132 940</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>86 135 854</b>	<b>84 132 940</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<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
		<b>3 124 774</b>	<b>4 797 747</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 124 774</b>	<b>4 797 747</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>89 260 628</b>	<b>88 930 687</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
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
		<b>44 487 837</b>	<b>43 874 198</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 626 245	-6 637 483
Årets resultat		919 726	624 877
		<b>-5 706 519</b>	<b>-6 012 606</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 781 318</b>	<b>37 861 592</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	25 255 200	45 926 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 255 200</b>	<b>45 926 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 224 110</b>	<b>5 142 895</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 260 628</b>	<b>88 930 687</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		919 726	624 877
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 339 668	1 181 439
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 259 394</b>	<b>1 806 316</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>22 786 710</b>	<b>5 336 317</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 342 582	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 342 582</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-21 086 180	-4 061 655
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-21 086 180</b>	<b>-4 061 655</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 642 052</b>	<b>1 274 662</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 597 862	3 323 201
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 955 810</b>	<b>4 597 863</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 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
	<b>5 862 735</b>	<b>5 746 271</b>

## 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
	<b>363 715</b>	<b>239 328</b>

## 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
	<b>354 216</b>	<b>570 479</b>

## 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
	<b>350 361</b>	<b>347 900</b>

### 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
	<b>2 069 908</b>	<b>2 052 015</b>

### Not 7 Övriga kostnader

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

### 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
	<b>100 000</b>	<b>57 658</b>

#### Sociala kostnader

Sociala kostnader	31 420	18 116
	<b>31 420</b>	<b>18 116</b>

#### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	<b>131 420</b>	<b>75 774</b>
--	----------------	---------------

**Not 9 Byggnader och mark**

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

**Not 10 Övriga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattefordran avseende aktuell skatt	0	21 796
	<b>0</b>	<b>21 796</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 133	142 494
	<b>141 133</b>	<b>142 494</b>

**Not 12 Fond för yttre underhåll**

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



**Not 13 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	59 100 000	59 100 000
	<b>59 100 000</b>	<b>59 100 000</b>

**Not 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
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
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
	<b>49 466 200</b>	<b>49 987 855</b>

**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
			<b>49 466 200</b>	<b>49 987 855</b>

Brf Kaprifolen i Malmö  
Org.nr 769613-0389

**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
	<b>819 053</b>	<b>886 673</b>

Malmö den 5/5-2020

Marco Tiberini



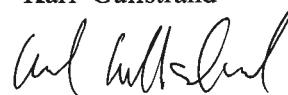
Cecilia Eriksson



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 förutbetald intäkt**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Föreningsavgäld**

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

## **Balansomslutning**

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

## **Noter**

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

## **Räkenskapsår**

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

## **Periodisering**

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

## **Kassaflödesanalys**

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



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

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

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