



ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**BRF
BO KLOK
KAPELLMÄSTAREN**



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Bo Klok Kapellmästaren kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 6 maj 2019.

Lokal: Marta Maria-lokalen, S:t Mikael's kyrka kl 18.00.

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar (tillika röstlängd)
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer (tillika rösträknare) att jämte ordföranden justera protokollet
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode till styrelse och revisorer samt eventuella övriga arvoden
14. Val av styrelseledamöter samt val av suppleanter
15. Val av revisor och eventuell revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Inkomna motioner
18. Stämman avslutas



ÅRSREDOVISNING

Brf Bo Klok Kapellmästaren

Org nr 769605-2989

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

föreningens 18:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 2001 och berör fastigheten Kapellmästaren 6, Malmö kommun, som föreningen innehar med äganderätt (ej tomträtt). Fastighetens adress är Solistgatan 2-12 i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

I fastigheten finns sex bostadshus med tillsammans sex loftgångar med adresserna Solistgatan 2, 4, 6, 8, 10 och 12.

Föreningens 36 st bostäder fördelar sig enligt följande:	12 st	2 rok
	<u>24 st</u>	3 rok
	36 st	

Total lägenhetsyta 1 992m²

Lägenheternas medelyta 55m².

Fastigheten färdigställdes 2001 och några väsentliga om- eller tillbyggnader har inte gjorts. De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten och föreningen:

- Sedan tidigare finns ett avtal med HSB om en fastighets- och trygghetsjour.
- Installation av styr- och reglersystem från Kabona AB (optimering av värme), inkl individuella elmätare (ännu ej i drift) – 2014.
- Underhållsplan i samarbete med HSB – 2015.



Brf Bo Klok Kapellmästaren

- Obligatorisk ventilationskontroll – 2016.
- Trädgårds- och snöröjningsavtal med Mark-Lek-Beskärning AB (MLB) – 2016.
- Underhåll och målning av fönster och balkongdörrar, inkl nya tätningsslister. Bekämpning av alger på fasad. Infästningar på taken för att förhindra framtida läckage. Målning och oljning av loftgångar – 2016.
- Brandskyddsavtal med HSB – 2016.
- Borttagning av växter och träd som planterats för nära husen, och riskerade att rota sig in under byggnaderna och skada dessa – 2017.
- Asfaltering av grusvägen samt montering av låsbara stolpar – 2017.
- Spolning av samtliga brunnar utomhus, inkl brunnarna som hör till stuprännorna – 2017.
- Målning av samtliga förråds- och ytterdörrar, samt dörrarna till miljöhusen – 2017.
- Högtryckstvätt av samtliga plattor på gemensamma gårdar – 2017.
- Tömning av samtliga gemensamma förråd – 2017.
- Montering av nya lampor med rörelsesensorer på miljöhusens tak – 2017.
- Bekämpning alger på fasad (slutlig) – 2018
- Uppfräschning av gårdarna med nya plattor istället för grus- 2018

Föreningsstämma, styrelse, revisorer och valberedning

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2/5 2018 i S:t Mikael's kyrka, Lindeborg och närvarande var 13 röstberättigade medlemmar samt 2 sambos.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen:

Ledamot (ordf)	Marie Höglund	(vald 2017 på två år)
Ledamot (vice ordf)	Hans Lundgren	(vald 2018 på två år)
Ledamot (sekr)	Pernilla Lindstrand	(vald 2018 på två år)
Suppleant	Richard Anderlund	(vald 2018 på ett år)
Suppleant	Therese Pyk	(vald 2018 på ett år)
Suppleant	Jakob Bengtsson	(vald 2018 på ett år)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Marie Höglund samt suppleanterna Richard Anderlund, Therese Pyk och Jakob Bengtsson. Styrelsen har under 2018 hållit 7 sammanträden.

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit samtliga ledamöter och suppleanter.

Revisorer har varit Christian Hylén samt revisor från BoRevision Camilla Bakklund som ordinarie och Hoda Fakhro som suppleant.

Valberedning har varit Åsa Johansson och Fredrik Stegman med Åsa Johansson som sammankallande.

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Marie Höglund med Hans Lundgren som suppleant.

Vicevärd har vi ingen i föreningen.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Gemensamma aktiviteter

I juli hölls en gemensam grillkväll för föreningens medlemmar. Eftersom vi är en liten förening eftersträvar styrelsen en trevlig gemenskap och hälsar alla nya och gamla medlemmar välkomna till dessa arrangemang. Det är ett bra sätt att lära känna styrelsen och andra medlemmar och därigenom bidra till en trevlig gemenskap.

Underhållsåtgärder

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- **Bekämpning alger på fasad (slutlig).** Den tvätt som gjordes 2016 blev inte tillräckligt bra, så leverantören har nu gjort om denna.
- **Uppfräschning av gårdarna med nya plattor istället för grus.** Styrelsen tyckte vid senaste besiktningen att man inte tänkt till i designen av gårdarna. Plattorna slutade abrupt istället för att följa husen. Dessutom var det väldigt mycket grus som följde med in i lägenheterna, särskilt på bottenplan. Eftersom asfalteringen blev så bra ville vi också höja standarden på gårdarna till samma nivå. Vi tog hjälp av MLB som är vår trädgårdsfirma. De röjde upp och plockade bort gamla stenar och plattor som satts dit privat, och stöttade upp ordentligt innan de lade nya plattor. Plattorna lades ända in till trapporna så att det sista steget ner till marken blev normalhögt. På vissa ställen kvarstår grusgångarna, men nu kan man gå direkt från asfalten in på plattorna och nå sin lägenhet.

Årlig stadgeenlig besiktning

Den stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2018-09-24 och vid besiktningen framkom att:

- **Miljöhusen** behövde rengöras igen. Dörren på det högra miljöhuset behöver åtgärdas.
- Häckarna runt **parkeringsplatsen** blir förstörda på vissa ställen för att folk går igenom rabatterna. Vi tar detta med MLB under 2019.
- Efter borttagning av större träd har **gräsmatta** planterats igen. Denna har inte växt som den ska på alla ställen. Detta kommer att åtgärdas av MLB efter hand.
- **Gatlyktorna** utomhus ska åtgärdas under 2019, ligger i underhållsplanen. Vi ska byta ut själva lampan till en mer energisnål variant och förhoppningsvis spara lite pengar på det.

Underhållsplanen

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder (observera att 2019 och framåt bara är planering, och kan komma att ändras):

- Översyn av värmesystemet och elementen – 2019.
- Utbyte av exteriörbelysning på stolpe – 2019.
- Översyn, målning av miljöhus, förrådshus och staket – 2020.
- Underhåll av parkering, exteriörbelysning på vägg samt OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) – 2021.
- Rensning av brunnar och rör – 2022.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med sparade medel och eventuella avgiftsjusteringar.



Brf Bo Klok Kapellmästaren

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 124 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov. Styrelsen anser avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 880 824 kr. Under året har föreningen amorterat 135 613 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 154 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen har (valt att/avser att) anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 43 medlemmar (44 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 851 200	0	160 250	420 558	224 274
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisp. under året				224 274	-224 274
lanspråktagan. 2018 av yttre fond			-180 000	180 000	
Avsättning år 2018 yttre fond			321 000	-321 000	
Årets resultat					252 296
Belopp vid årets slut	5 851 200	0	301 250	503 832	252 296

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 253	2 212	2 270	2 202	2 202
Rörelsens kostnader	-1 736	-1 721	-2 990	-1 223	-1 420
Finansiella poster, netto	-265	-267	-289	-409	-554
Årets resultat	252	224	-1 009	570	228
Likvida medel & fin. placeringar	2 296	1 996	2 222	2 582	2 030
Skulder till kreditinstitut	20 881	21 016	21 150	21 282	21 413
Fond för yttre underhåll	301	160	0	903	803
Balansomslutning	28 134	28 054	28 519	29 112	28 772
Fastighetens taxeringsvärde	23 082	23 082	23 082	20 935	20 935
Soliditet %	25%	24%	23%	26%	24%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	137	137	151	209	282
Låneskuld kr/kvm	10 482	10 550	10 618	10 684	10 749
Avgift kr/kvm	1 124	1 102	1 102	1 102	1 102



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	503 836
Årets resultat	252 296
Summa till stämmans förfogande	756 132

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	756 132
-------------------------	---------



Brf Bo Klok Kapellmästaren

Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 239 344	2 195 568
Övriga rörelseintäkter	Not 2	13 991	17 293
Summa rörelseintäkter		2 253 335	2 212 861
Rörelsekostnader			
Drifts & underhållskostnader	Not 3	-1 327 422	-1 278 935
Periodiskt underhåll		0	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-91 285	-103 787
Personalkostnader	Not 5	-87 904	-109 601
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-229 477	-229 477
Summa rörelsekostnader		-1 736 088	-1 721 800
Rörelseresultat		517 247	491 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 628	6 884
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 579	-273 667
Summa finansiella poster		-264 951	-266 783
Resultat efter finansiella poster		252 296	224 278
Årets resultat		252 296	224 278



Brf Bo Klok Kapellmästaren

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 6	<u>25 806 680</u>	<u>26 036 157</u>
	25 806 680	26 036 157

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	3	0
--	---	---

Övriga fordringar

Not 7	1 301 076	974 929
-------	-----------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8	<u>25 987</u>	<u>17 326</u>
-------	---------------	---------------

	1 327 066	992 255
--	-----------	---------

Kortfristiga placeringar

Not 9	1 000 000	1 000 000
-------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

	<u>2 327 066</u>	<u>1 992 255</u>
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	<u>28 133 746</u>	<u>28 028 412</u>
--	-------------------	-------------------



Brf Bo Klok Kapellmästaren

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 851 200	5 851 200
Fond för yttre underhåll		301 250	160 250
		<u>6 152 450</u>	<u>6 011 450</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		503 836	420 558
Årets resultat		252 296	224 274
		<u>756 132</u>	<u>644 832</u>
Summa eget kapital		<u>6 908 582</u>	<u>6 656 282</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	15 346 298	20 880 827
		<u>15 346 298</u>	<u>20 880 827</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 534 526	135 610
Leverantörsskulder		79 371	96 055
Skatteskulder		4 558	4 279
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	1 721	6 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	258 690	248 502
		<u>5 878 866</u>	<u>491 303</u>
Summa skulder		<u>21 225 164</u>	<u>21 372 130</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>28 133 746</u>	<u>28 028 412</u>

Poster inom linjen



Brf Bo Klok Kapellmästaren

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	252 296	224 278
Avskrivningar	229 477	229 477
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	481 773	453 755
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 667	8 395
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-11 353	-578 541
Kassaflöde från löpande verksamhet	461 753	-116 391
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-135 613	-135 610
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-135 613	-135 610
Årets kassaflöde	326 140	-252 001
Likvida medel vid årets början	1 969 880	2 221 882
Likvida medel vid årets slut	2 296 020	1 969 880

JK



Brf Bo Klok Kapellmästaren

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Avskrivningsprocenten på byggnaden är 0,87%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrig tillgångar och skulder

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

Inkomster

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018.



Brf Bo Klok Kapellmästaren

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 239 344	2 195 568
	Summa	2 239 344	2 195 568
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Överlåtelseavgifter	4 552	8 960
	Pantavgifter	2 709	4 465
	Ersättning försäkringsskador	6 037	0
	Övriga intäkter	693	3 868
	Summa	13 991	17 293
Not 3	Drifts- & underhållskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	184 180	228 741
	Löpande underhåll	227 394	47 289
	Periodiskt underhåll	180 000	189 750
	El	230 122	240 297
	Uppvärmning	257 375	254 356
	Vatten	69 442	94 387
	Sophämtning	28 399	30 133
	Övriga avgifter	102 378	146 642
	Fastighetsavgifter/fastighetsskatt	48 132	47 340
	Summa	1 327 422	1 278 935
	Specifikation periodiskt underhåll	2018	2017
	Markanläggning	180 000	189 750
		180 000	189 750
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningskostnader	53 145	52 315
	Revisionskostnader externa	11 938	11 500
	Övriga kostnader	26 202	39 972
		91 285	103 787
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	43 381	54 840
	Löner och ersättning fastighetsförvaltning	19 420	15 800
	Revisorsarvode	5 000	14 890
	Övriga arvoden	600	0
	Sociala kostnader	19 503	24 071
		87 904	109 601



Brf Bo Klok Kapellmästaren

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 6 Byggnader och Mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 500 000	26 500 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 500 000	26 500 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 863 843	-2 634 366			
Årets avskrivningar	-229 477	-229 477			
Utgående avskrivningar	-3 093 320	-2 863 843			
Bokfört värde Byggnader	23 406 680	23 636 157			
Ingående anskaffningsvärde mark	2 400 000	2 400 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 400 000	2 400 000			
Bokfört värde Mark	2 400 000	2 400 000			
Bokfört värde Byggnader och Mark	25 806 680	26 036 157			
Taxeringsvärde för:					
Byggnad - bostäder	18 600 000	18 600 000			
Mark - bostäder	4 482 000	4 482 000			
Taxeringsvärde totalt	23 082 000	23 082 000			
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar					
Avräkningskonto	1 296 020	969 880			
Skattekonto	5 056	5 049			
	1 301 076	974 929			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	25 320	16 764			
Upplupna intäkter	667	562			
	25 987	17 326			
Not 9 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	1 000 000	1 000 000			
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 851 200	0	160 250	420 558	224 274
Förändring uppskr.fond				0	
Resultatdisponering under året				224 274	-224 274
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-180 000	180 000	
Avsättning år 2018 yttre fond			321 000	-321 000	
Årets resultat					252 296
Belopp vid årets slut	5 851 200	0	301 250	503 832	252 296



Brf Bo Klok Kapellmästaren

Noter 2018-12-31 2017-12-31

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	23129817	1,53%	2021-06-11	6 136 277	0
SBAB	24669408	1,37%	2020-02-19	5 492 261	0
Swedbank Hypotek	2654802707	1,37%	2022-12-22	3 833 940	116 180
				15 462 478	116 180

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 346 298**

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 881 578
Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång 1,30%

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	23 193 800	23 193 800
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2654802665	1,24%	2019-09-25		5 418 346
Swedbank Hypotek	2654802707				116 180
					5 534 526

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **5 534 526**

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	900	3 555
Arbetsgivaravgifter	821	3 302
	1 721	6 857





Brf Bo Klok Kapellmästaren

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	38 988	39 208
Övriga upplupna kostnader	61 652	64 906
Förutbetalda hyror och avgifter	158 050	144 388
	258 690	248 502

Malmö 20/3 - 2019



Pernilla Lindstrand


Hans Lundgren


Marie Höglund

Vår revisionsberättelse har 29/3 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning


Christian Hylén
Av föreningen vald revisor


Hoda Fakhro
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bo Klok Kapellmästaren, org.nr. 769605-2989

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bo Klok Kapellmästaren för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 Brf Bo Klok Kapellmästaren för räkenskapsåret 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

Övriga upplysningar

Undertecknande revisor är på stämman vald till suppleant och har utfört revisionen som ersättare till ordinarie revisor.

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.

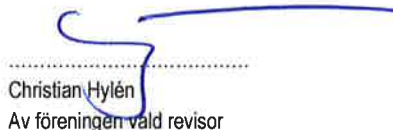
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 överträdelse 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 29/3/2019



Hoda Fakhr
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Christian Hylén
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

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