



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
KAPRIFOLEN
I LOMMA**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Kaprifolen i Lomma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1969 på fastigheten Vinstorp 27:9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vinstorpsvägen 60 74, 234 41 Lomma.

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

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning samt om möjligt hyra ut befintlig lokal i källarplan för lämplig verksamhet. Genom en ansvarsfull förvaltning av fastigheten skall medlemmarnas ekonomiska intressen främjas.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	42
3	18
Totalt:	60
Lokaler, fritidslokal, kontor	1
Lokaler, hyresrätt	1
Garage	1
Parkeringsplatser	37

Total lägenhetsyta 3838 kvm

Total lokalyta 271 kvm.

Lägenheternas medelyta 64 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-01-23

Närvarande var 16 röstberättigade medlemmar. 

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Tord Andersson from 2018-02-22 till 2020-01-23

Ordförande Robert Fritz from 2020-01-23

Vice ordförande Jörgen Johansson from 2019-04-03

Ledamot Björn Nilsson from 2019-04-03

Ledamot Kerstin Johansson tom 2020-01-23

Sekreterare Jörgen Johansson tom 2020-01-23

Ledamot Anna Beijner from 2020-01-23

Sekreterare Anna Beijner from 2020-01-23

Ledamot utsedd av HSB, Björn Klefbohm

Suppleant Tord Andersson from 2020-01-23

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anna Beijner, Jörgen Johansson och Björn Nilsson. Genom Tord Anderssons dödsfall, under senare delen av verksamhetsåret är suppleantposterna styrelsen vakanta.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Tord Andersson, Jörgen Johansson, Kerstin Johansson och Björn Nilsson tom 2020-01-23

Robert Fritz, Jörgen Johansson, Björn Nilsson och Anna Beijner from 2020-01-23

Revisorer

För föreningen Patrick Andersson samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Stämman beslutade att valberedningen hanteras av styrelsen.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Tord Andersson och Jörgen Johansson tom 2020-01-23

Robert Fritz och Jörgen Johansson from 2020-01-23

Vicevärd / kontaktperson

Vicevärdskapet avslutades under verksamhetsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

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

I respektive trappuppgång monterat postboxar.

Installerat ny armatur på ytterbelysningens 12 stolpar.

Genomfört anbudsförfrågan för fasadrenovering

Investerat i nya torktumlare i tvättstugor 1,2 och 3. 



AB

Investerat i 2 nya tvättmaskiner i tvättstuga 1.

Uppfräschning, genom slipning och inoljning, av samtliga entrépartier.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts i 43 lägenheter. Kontrollen avbröts pga. pandemiutbrott. Resterande lägenheter kontrolleras så snart Covid-19 epidemins restriktioner så tillåter.

Monterat obligatoriska "rökning förbjuden" skyltar vid lekplatsen och gemensamma utrymmen.

Underhållsåtgärder enligt underhållsplanen har i väsentliga delar reviderats i syfte att återspegla föreningen verkliga underhålls- och investeringsbehov de kommande åren. Styrelsen kommer framgent årligen uppdatera underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

2020/2021	Fasadrenovering
	Belysning entréer
	Installation av sensorstyrd LED belysning i trapphus och källare
	Tvättmaskiner i tvättstuga 3, med hänsyn till uppkommit behov.
2021/2022	Dörr och låssystem.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-10-19 och inga väsentliga brister framkom.

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital och lån.

Övrigt

Under året gick mångårig medlem och styrelseledamoten Tord Andersson bort.

Styrelsen har beslutat under kommande räkenskapsår verkställa 2014-års beslut om avveckling av de inre fonderna.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 796 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020/2021 upprättade budgeten indikerade, mot bakgrund av vårt nuvarande kostnadsläge, att en höjning av avgiften inte är nödvändig, varpå styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna under verksamhetsåret 2020/2021.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas i förhållande till hur det generella kostnadsläget utvecklats under året och hur det förväntade kostnadsläget bedöms att utvecklas för kommande period.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 667 872 kr. Under året har föreningen amorterat 1 045 792 kr, vilket motsvara en amorteringstakt på 9,75 % eller ca 10,5 år.

Styrelsens intention är att amortera ner våra låneskulder i liknande takt framöver för att bibehålla den mycket starka finansiella situation som föreningen befinner sig i, samt ha utrymme att finansiera framtida större underhållsinsatser med nya lån utan stora plötsliga avgiftshöjningar. I syfte att begränsa riskerna har föreningen hittills bundit lånen på olika bindningstider. Under rådande mycket låga ränteläge har styrelsen beslutat att vid kommande omläggning av ett

befintligt lån på ca 3,6 Mkr anta bud på rörlig 3-månaders ränta som innebär att vi mer än halverar den årlig räntekostnaden för detta lån.

Väsentliga avtal

Leverantörer

HSB Malmö
HSB Malmö
Great Security
Hagtorn
Comhem
SYSAB
SUEZ Recycling AB
Anticimex
Willis Towers Watsson
Kraftingen Nät AB

Avtalstyp

Ekonomist och administrativ förvaltning.
Underhållsplan.
Brandsäkerhet.
Fastighetsskötsel, mark, städ och halkbekämpning (dagtid).
Kabel-TV.
Soppantering.
Soppantering
Skadedjursbekämpning.
Fastighetsförsäkring (återförsäkring hos Länsförsäkringar)
Fjärrvärme

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Vid årets utgång hade föreningen 73 medlemmar (70 föregående år).

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

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat. 


AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	3 119	3 119	3 163	3 089	3 032
Rörelsens kostnader	-2 635	-2 643	-2 648	-2 729	-2 579
Finansiella poster, netto	-151	-132	-170	-147	-117
Årets resultat	332	345	345	213	336
Likvida medel & fin placeringar	2 648	2 998	2 314	2 303	1 848
Skulder till kreditinstitut	9 667	10 714	10 824	10 935	6 525
Fond för yttre underhåll	1 969	2 036	1 746	1 622	1 550
Balansomslutning	13 374	13 899	13 651	13 807	885
Fastigheters taxeringsvärde	39 672	39 672	35 677	35 677	35 677
Soliditet (%)	20	20	17	15	21
Räntekostnad kr/kvm	40	43	45	40	32
Låneskuld kr/kvm	2 519	2 791	2 820	2 849	1 700
Avgift kr/kvm	796	796	791	768	751

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	281 300	2 036 028	67 446	344 623	2 729 397
Disposition av föregående års resultat:			344 623	-344 623	0
Avsättning yttre fond		260 000	-260 000		0
Ianspråkstagande yttre fond		-326 154	326 154		0
Årets resultat				0	0
Belopp vid årets utgång	281 300	1 969 874	478 223	0	2 729 397

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	478 223
årets vinst	332 884
	811 107

disponeras så att i ny räkning överföres	811 107
	811 107

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

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 105 204	3 103 871
Övriga intäkter	3	14 657	15 598
		3 119 861	3 119 469
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-151 265	-152 076
Planerat underhåll	5	-326 154	-199 888
Fastighetsavgift/skatt		-88 048	-85 340
Driftskostnader	6	-1 446 436	-1 627 985
Övriga kostnader	7	-189 345	-246 803
Personalkostnader	8, 9	-215 343	-89 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-219 050	-241 727
		-2 635 641	-2 643 324
Rörelseresultat		484 220	476 145
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 529	33 549
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 864	-165 073
		-151 335	-131 524
Årets resultat		332 884	344 623

Handwritten signature and initials

Balansräkning

Not

2020-08-31

2019-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10	10 598 304	10 817 354
Pågående nyanläggningar	11	41 564	0
		10 639 868	10 817 354

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar		10 640 368	10 817 854
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		1 191	4 172
Avräkningskonto HSB Malmö		2 444 005	2 790 865
Övriga fordringar	13	4 131	3 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	80 851	75 461
		2 530 178	2 874 216

Kassa och bank

		204 112	206 807
Summa omsättningstillgångar		2 734 290	3 081 023

SUMMA TILLGÅNGAR		13 374 658	13 898 877
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Handwritten signature and initials

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		281 300	281 300
Fond för yttre underhåll	15	1 969 874	2 036 028
		2 251 174	2 317 328

Fritt eget kapital

Balanserad vinst		478 223	67 446
Årets resultat		332 884	344 623

		811 107	412 069
Summa eget kapital		3 062 281	2 729 397

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 983 994	10 603 080
Summa långfristiga skulder		5 983 994	10 603 080

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	3 683 878	110 584
Leverantörsskulder		137 200	62 437
Aktuella skatteskulder		8 227	6 784
Övriga skulder	19	43 784	46 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	455 294	340 494
Summa kortfristiga skulder		4 328 383	566 400

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 374 658	13 898 877
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		332 884	344 623
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		219 050	241 727
Resultat efter finansiella poster		551 934	586 350
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 821	-3 095
Förändring av kortfristiga skulder		188 688	13 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten		737 801	596 875
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-41 564	24 351
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	173 101
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41 564	197 452
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 045 792	-110 584
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 045 792	-110 584
Årets kassaflöde		-349 555	683 743
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 997 672	2 313 930
Likvida medel vid årets slut		2 648 117	2 997 673

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.

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 71 år. Avskrivningarna 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 1,44 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 133 462 kr (fg år 2 133 462 kr) 

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	3 056 904	3 056 904
Hysesintäkter	48 300	46 967
	3 105 204	3 103 871

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Överlåtelseavgift	14 657	15 598
	14 657	15 598

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	9 790	0
Material i löpande underhåll	24 757	20 943
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	52 218	9 745
Löpande underhåll tvättutrustning	12 607	28 828
Löpande underhåll Va/sanitet	5 320	0
Löpande underhåll värme	22 097	0
Löpande underhåll ventilation	20 385	25 520
Löpande underhåll el	4 091	20 706
Löpande underhåll av markytor	0	2 656
Skadegörelse	0	43 678
	151 265	152 076

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll värme	0	187 500
Periodiskt underhåll installationer	0	12 263
Periodiskt underhåll tvättutrustning	92 248	125
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	48 681	0
Periodiskt underhåll ventilation	73 750	0
Periodiskt underhåll el	111 475	0
	326 154	199 888

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	433 254	424 293
El	89 404	115 552
Uppvärmning	515 903	547 144
Vatten	217 362	207 223
Sophämtning	67 815	64 838
Övrigt	122 698	268 935
	1 446 436	1 627 985

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	117 829	121 937
Revisionsarvoden	9 200	8 913
Övriga externa kostnader	62 316	115 953
	189 345	246 803

Not 8 Medelantalet anställda

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Medelantalet anställda	0	0 

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	160 707	64 400
Revisionsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	-1 000	0
	163 707	68 400
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	51 636	21 105
	51 636	21 105
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	215 343	89 505

Redovisningen av styrelsens arvoden har under året förändras så att de upplupna arvodena tagits upp till vad som kommer betalas ut under kommande räkenskapsår. Arvoden enligt tidigare stämmobeslut har betalats ut under året.

Not 10 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	15 255 461	15 255 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 255 461	15 255 461
Ingående avskrivningar	-4 661 075	-4 419 348
Årets avskrivningar	-219 050	-241 727
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 880 125	-4 661 075
Utgående redovisat värde	10 375 336	10 594 386
Taxeringsvärden byggnader	28 272 000	28 272 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	11 400 000
	39 672 000	39 672 000
Bokfört värde mark	222 968	222 968
	222 968	222 968

Not 11 Pågående nyanläggningar

Avser projekt omfogning av tegelfasad och beräknas klart under 2021 med en kostnad på ca 4 miljoner.

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	24 351
Pågående byggnation tegelfasad	41 564	
Överfört till Byggnader		-24 351
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 564	0
Utgående redovisat värde	41 564	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	4 131	3 718
	4 131	3 718

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 080	2 694
Övr förutb kostn, uppl int	78 771	72 767
	80 851	75 461

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	2 036 028	1 871 916
Avsättning	260 000	364 000
Ianspråktagande	-326 154	-199 888
	1 969 874	2 036 028

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	11 025 000	11 025 000
	11 025 000	11 025 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB Bolån 40595848	1,51	2021-12-28	4 342 500	4 387 500
SEB Bolån 40741348	1,73	2022-01-28	1 704 162	1 721 830
Stadshypotek 248311			0	945 104
Stadshypotek 65434	1,57	2020-10-30	3 621 210	3 659 230
			9 667 872	10 713 664

Not 18 Skulder till kreditinstitut

3 683 878 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 1 045 792 kr
Beräknad skuld om 5 år 9 164 432 kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 683 878	110 584
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	5 983 994	10 603 080
	9 667 872	10 713 664

Not 19 Övriga skulder

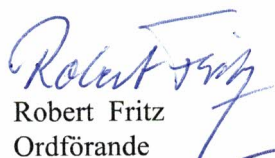
	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond	43 784	46 101
	43 784	46 101

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

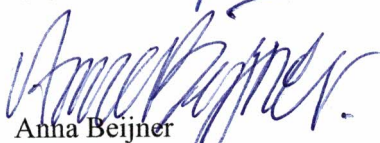
	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	16 370	18 332
Övriga upplupna kostnader	186 732	73 973
Förutbetalda hyror och avgifter	252 192	248 190
Öresutjämning		-1
	455 294	340 494

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö 2021 - 02-02²⁴


Robert Fritz
Ordförande

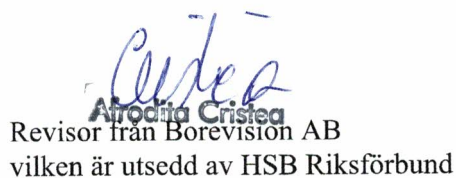

Jörgen Johansson


Anna Beijner


Björn Walter Klefbohm


Björn Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 02-08


Revisor från Borevision AB
vilken är utsedd av HSB Riksförbund

Patrik Andersson
Av föreningen vald Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaprifolen i Lomma, org.nr. 746001-0296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaprifolen i Lomma för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020.

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 augusti 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn 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 revisionssed 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 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. 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.
- 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.
- 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.
- 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 Kaprifolen i Lomma för räkenskapsåret 01/09/2019 - 31/08/2020 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 revisionssed 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 08 / 02-2021



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Patrik Andersson
Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i HSB Brf Kaprifolen i Lomma.

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaprifolen i Lomma för det räkenskapsår som avslutas den 31 augusti 2020. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

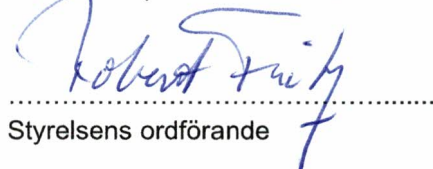
Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÄRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefria bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Lomma den 21/2 2021

HSB Brf Kaprifolen i Lomma


Styrelsens ordförande

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 tjugofemårsperiod. 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.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

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.