



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**BRF
BO KLOK
KAPELLMÄSTAREN**

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Brf Bo Klok Kapellmästaren
769605-2989

Medlemmarna i Brf Bo Klok Kapellmästaren kallas härmed till ordinarie stämma

Datum: 5 maj 2021
Tid, kl.: 18.00
Plats: Gården på Solistgatan 4

Välkomna!

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

ÅRSREDOVISNING 1/1 2020 - 12/31 2020

BRF Bo Klok Kapellmästaren

Styrelsen för Brf Bo Klok Kapellmästaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Detta är Brf Bo Klok Kapellmästarens 20:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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. I föreningens fastighetsförsäkring ingår inte bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok:	Antal:
2	12
3	24
Totalt:	36
Total lägenhetsyta:	1 992 m ²
Lägenheternas medelyta:	55 m ²

Underhåll, investeringar och projekt senaste åren

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:

2014	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).

- 2015** Underhållsplan i samarbete med HSB.
- 2016** Obligatorisk ventilationskontroll.
- Trädgårds- och snöröjningsavtal med Mark-Lek-Beskärning AB (MLB).
- Underhåll och målning av fönster och balkongdörrar, inkl. nya tätningsslistor.
Bekämpning av alger på fasad. Infästningar på taken för att förhindra framtida läckage. Målning och oljning av loftgångar.
- Brandskyddsavtal med HSB.
- 2017** Borttagning av växter och träd som planterats för nära husen, och som riskerade att rota sig in under byggnaderna och skada dessa.
- Asfaltering av grusvägen samt montering av låsbara stolpar.
- Spolning av samtliga brunnar utomhus, inkl. brunnarna som hör till stuprännorna.
- Målning av samtliga förråds- och ytterdörrar, samt dörrarna till miljöhusen.
- Högtryckstvätt av samtliga plattor på gemensamma gårdar.
- Tömning av samtliga gemensamma förråd.
- Montering av nya lampor med rörelsesensorer på miljöhusens tak.
- 2018** Bekämpning alger på fasad (slutlig).
- Uppfräschning av gårdarna med nya plattor istället för grus.
- 2019** Reparation av trädetaljer på balkonger och loftgångar som börjat ruttna.
- 2020** Ommålning av alla trädetaljer på balkonger och loftgångar, inkl. dörrfoder, balkonggolv, pelare samt vissa väggar på miljöhus och förråd. Även algbehandling av golven i loftgångarna.
- Algtvätt norrläge förråd Solistgatan 8 och 10.
- Com Hem AB har dragit nya ledningar till TV på Solistgatan 8 och 10.
- Avspolning i fem lägenheter (övriga lägenheter spolas 2021).

Brf Bo Klok Kapellmästaren
Org.nr 769605-2989

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2020 på gården Solistgatan 4, Lindeborg, och närvarande var 11 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m stämman
Marie Höglund	Styrelseledamot, ordförande	2021
Hans Lundgren	Styrelseledamot, vice ordförande	2022
Pernilla Lindstrand	Styrelseledamot	2022
Richard Anderlund	Suppleant, studie- och fritidsorganisatör	2021
Therese Pyk	Suppleant, sekreterare	2021

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Marie Höglund och suppleanterna Richard Anderlund och Therese Pyk.

Firmatecknare

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

Revisorer

Under året har Anette Ivheden varit intervall revisor. Per-Erik Gillberg valdes av stämman som extern ordinarie revisor och Afrodita Cristea som extern revisorssuppleant, båda tjänstgörande på BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedning har varit Åsa Johansson och Martin Ullner med Åsa Johansson som sammankallande.

HSB Malmö fullmäktig

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

Vicevärd

Föreningen har ingen vicevärd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Gemensamma aktiviteter

Under året har vi p.g.a. pandemin inte haft någon gemensam aktivitet.. Eftersom vi är en liten förening eftersträvar styrelsen under normala år 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:

- Målning av trädetaljer på balkonger och loftgångar.

Dessa försågs med nya trädetaljer 2019 och nu är de målade. Detta inkluderar dörrfoder på förråd och miljöhus, alla balkonggolv och pelare samt vissa väggar på miljöhusen och förråden (övriga väggar ska målas 2021).

- Algtvätt norrläge förråd

Algtvätt norrläge förråd Solistgatan 8 och 10 gjordes då målarfirman påtalade att dessa två förråd var gröna på baksidan p.g.a. norrläge. Detta gjordes på egen hand i styrelsen och blev väldigt fint.

- Nya ledningar Com Hem AB

I samband med att Comhem lade om till digitala sändningar i september 2020 upptäcktes att TV-bilden var väldigt dålig hos vissa medlemmar på Solistgatan 8 och 10. Comhem har dragit nya ledningar.

- Stopp i avloppen

P.g.a. stopp i avloppen i ett av husen spolades 5 lägenheter. 2021 kommer vi att spola resterande lägenheter i föreningen och därefter ska detta göras var tredje år som en underhållsåtgärd.

Årlig stadgeenlig besiktning

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen 2020-10-03 och vid besiktningen framkom att:

- Äggkastning gjorts på 2F. Nu är detta rengjort.
- Buskagen mellan lägenheterna på bottenplan är lite vissna, de hämtade sig inte från klippningen i somras. Vi ber MLB hålla koll om något behöver göras eller bytas ut. Likaså häckarna vid gatan Solistgatan 8 och 10 där några buskar dött.
- Några pipar saknas på utomhuskranar, vilket gör att man inte kan koppla på en slang. Vi införskaffar nya till de hus där det behövs.
- Två förråd har grön beläggning på baksidan, Solistgatan 8 och 10. Hans köper något som vi kan tvätta bort detta med under hösten.

Underhållsplanen

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder (observera att 2021 och framåt bara är planering, och kan komma att ändras):

- Översyn av värmesystemet och elementen inkl. utbyte av cirkulationspumpar - 2021.
- OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) - 2021.
- Målning av resterande miljöhus och förråd - 2021.
- Avspolning 31 lägenheter - 2021.
- Utbyte av exteriörbelysning på stolpe samt vägg - 2022.
- Rensning av brunnar - 2022.
- Fasadtvätt alger - 2022.
- Vindskivor strykning - 2022.
- Underhåll av parkering - 2023.
- Målning elnischerna, elskåpen - 2023.
- Rensning avloppen - 2023.

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

Ekonomi

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

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av årsavgifterna. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 638 414 kr. Under året har föreningen amorterat 139 360 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 148 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 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 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 39 medlemmar (40 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 259	2 250	2 253	2 212	2 270
Rörelsens kostnader	1 861	-1 863	-1 736	-1 721	-2 990
Finansiella poster, netto	249	-270	-265	-267	-289
Årets resultat	148	118	252	224	-1 009
Likvida medel & fin placeringar	2 798	2 963	2 296	1 996	2 222
Skulder till kreditinstitut	20 638	20 778	20 881	21 016	21 150
Fond för yttre underhåll	414	576	301	160	0
Balansomslutning	28 186	28 571	28 134	28 054	28 519
Fastigheternas taxeringsvärde	27 600	27 600	23 082	23 082	23 082
Soliditet %	25	25	25	24	23
Räntekostnad kr/kvm	129	142	137	137	151
Låneskuld kr/kvm	10 360	10 431	10 482	10 550	10 618
Avgift kr/kvm	1 124	1 124	1 124	1 102	1 102

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 851 200	576 250	481 133	117 620	7 026 203
Avsättning till yttre fond år 2020		252 000	-252 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2020		-413 937	413 937		0
Disposition av föregående års resultat			117 620	-117 620	0
Årets resultat				148 366	148 366
Belopp vid årets utgång	5 851 200	414 313	760 690	148 366	7 174 569

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	760 690
årets vinst	148 366
	909 056
disponeras så att	
i ny räkning överföres	909 056
	909 056

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 239 345	2 239 344
Övriga rörelseintäkter		19 631	11 096
		2 258 976	2 250 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 362 094	-1 465 056
Övriga externa kostnader	4	-174 658	-111 370
Personalkostnader	5	-95 403	-56 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229 477	-229 477
		-1 861 632	-1 862 851
Rörelseresultat		397 344	387 589
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 648	12 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 626	-282 002
		-248 978	-269 969
Årets resultat		148 366	117 620

Brf Bo Klok Kapellmästaren
Org.nr 769605-2989

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	25 347 726	25 577 203
		25 347 726	25 577 203
Summa anläggningstillgångar		25 347 726	25 577 203
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra fordringar		6 710	0
Övriga fordringar	7	1 305 942	1 467 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	25 367	26 466
		1 338 019	1 494 243
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000
		1 500 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		2 838 019	2 994 243
SUMMA TILLGÅNGAR		28 185 745	28 571 446

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 851 200	5 851 200
Fond för yttre underhåll		414 313	576 250
		6 265 513	6 427 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		760 690	481 134
Årets resultat		148 366	117 620
		909 056	598 754
Summa eget kapital		7 174 569	7 026 204
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	14 360 323	15 152 169
		14 360 323	15 152 169
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	6 278 091	5 625 605
Leverantörsskulder		68 034	460 062
Skatteskulder		2 912	2 047
Övriga skulder		3 307	3 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	298 509	302 043
		6 650 853	6 393 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 185 745	28 571 446

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		148 366	117 620
Avskrivningar		229 477	229 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten		377 843	347 097
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 642	-2 363
Förändring av kortfristiga skulder		-394 706	425 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-25 505	770 358
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-139 360	-103 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-139 360	-103 050
Årets kassaflöde		-164 865	667 308
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 963 328	2 296 020
Likvida medel vid årets slut		2 798 463	2 963 328

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 114 år.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 239 344	2 239 344
	2 239 344	2 239 344

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	49 427	32 521
Periodiskt underhåll	413 937	375 000
El	222 127	317 176
Fjärrvärme	228 819	242 943
Vatten	90 058	90 718
Sophämtning	31 212	30 128
Trädgårdsskötsel	130 750	188 126
Brandskyddskostnader	10 536	10 536
Kabel-TV och bredband	55 866	56 289
Fastighetsförsäkringar	63 542	57 671
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	51 444	49 572
Serviceavtal	14 376	14 376
	1 362 094	1 465 056

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningskostnader	56 138	54 823
Extern revision	20 850	19 100
Juridiska kostnader	27 157	19 906
Övriga externa kostnader	70 513	17 541
	174 658	111 370

Not 5 Anställda och personalkostnader

Brf Bo Klok Kapellmästaren har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode	69 400	36 500
Arvoden internvald revisor	0	1 700
Arvode fastighetsskötare (som sitter i styrelsen)	4 600	6 200
Sociala kostnader	21 403	12 548
	95 403	56 948

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	26 500 000	26 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	26 500 000	26 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 322 797	-3 093 320
Årets avskrivningar	-229 477	-229 477
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 552 274	-3 322 797
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 400 000	2 400 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 400 000	2 400 000
Utgående redovisat värde	25 347 726	25 577 203
Taxeringsvärden byggnader	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärden mark	5 800 000	5 800 000
	27 600 000	27 600 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	7 479	4 448
Avräkningskonto HSB Malmö	1 298 463	1 463 329
	1 305 942	1 467 777

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	10 862	9 243
Förutbetald kabel-TV och bredband	14 342	13 374
Förutbetalt serviceavtal	0	3 594
Upplupna ränteintäkter	163	255
	25 367	26 466

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter	23 193 800	23 193 800
	23 193 800	23 193 800

Not 10 Skulder till kreditinstitut

6 278 091 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig skuld. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 139 360 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 19 941 614.

	2020-12-31	2019-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 278 091	5 625 605
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	14 360 323	15 152 169
	20 638 414	20 777 774

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen elkostnad	19 567	6 647
Upplupen värmekostnad	39 422	38 483
Upplupen extern revisor	12 400	12 300
Upplupna räntekostnader	36 923	55 873
Förutbetalda hyror och avgifter	190 198	188 741
	298 510	302 044

Brf Bo Klok Kapellmästaren
Org.nr 769605-2989

Årsredovisningen för Brf Bo Klok Kapellmästaren har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö / - 2021

Marie Höglund
Ordförande

Pernilla Lindstrand
Styrelseledamot

Hans Lundgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats / - 2021

Per-Erik Gillberg
av föreningen utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Anette Ivheden
av föreningen 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 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 december 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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. 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.

Den förtroendevalda 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 Brf Bo Klok Kapellmästaren för räkenskapsåret 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 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.

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 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 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

Digitalt signerad av

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anette Ivheden
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 tjugoförårsperiod. 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.

[illegible]

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.