



Brf Kaprifolen

ÅRSREDOVISNING

1/1 2022 – 31/12 2022

**BRF
KAPRIFOLEN
I MALMÖ**

ÅRSREDOVISNING

Brf Kaprifolen i Malmö

Org. Nr: 769613-0389

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Föreningens 17:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1929–1935 på fastigheterna Brage 8, 11 och 13 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Värnhemsgatan 15, Nobelvägen 80 och 82 samt Sallerupsvägen 14, 16 och 18.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår från och med 2021-01-01 bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| R o k | Antal |
|--------------------|-----------------------------|
| 1 | 8 st |
| 2 | 38 st |
| 3 | 35 st |
| 4 | 9 st |
| Total | 90 st (varav 6 hyresrätter) |
| Lokaler, hyresrätt | 5 st |

Total lägenhetsyta 7426,3 kvm
 Lägenheternas medelyta 75,8 kvm.

Kaprifolen i Malmö

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

| År | Beskrivning |
|-----------|--|
| 2014–2015 | Total genomgång av ventilationssystemet med utbyte av don och spiskåpor där det fanns behov. |
| 2016–2017 | Renovering av fasad mot gatan – Värnhemsgatan, Nobelvägen och Sallerupsvägen 18. |
| 2017 | Spolning av avloppsstammar. Installerat nytt golv i hissar på Nobelvägen 80, Sallerupsvägen 18, Sallerupsvägen 16 och Sallerupsvägen 14. |
| 2018 | Installerat råttstopp i stammar. Målning av dörrar och fasaddetaljer mot gatan och innergården. |
| 2012–2018 | Installationen av nya tvättmaskiner i alla tvättrum. |
| 2019 | Relining av spillvattenledningar på källarnivå. |
| 2020 | Uppfräschning av innergården, OVK påbörjad och sedan pausad pga. Corona. Arbetet för gemensamt bostadsrättstillägg klart. Byte till gemensam el har påbörjats. |
| 2021 | OVK påbörjad igen, pausad igen pga. Corona. Byte till gemensam el. Byte av internetleverantör påbörjar. |
| 2022 | Byte av internetleverantör slutfördes. Hyreslokalen på Sallerupsvägen har fått ventilationen renoverad i samband med OVK. På Sallerupsvägen 16, 18 och Nobelvägen 80 har arbetet med att byta fläktarna i FTX-aggregaten påbörjats, där behov finns. |

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls 2022-05-21

14 närvarande medlemmar upprättades, varav 11 med rösträtt

Styrelsen under verksamhetsåret

| | |
|------------------------|--------------------|
| Ordförande | Melina Gullstrand |
| Vice-ordförande | Paulina Petersen |
| Sekreterare | Karl Gullstrand |
| Ledamot | Caroline Tan |
| Ledamot | Keivan Javanshiri |
| Ledamot | Daria Lindholm |
| Suppleant | Elin Ohlin |
| Suppleant | Jasenko Behlilovic |

Kaprifolen i Malmö

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Ledamöter Melina Gullstrand och Paulina Petersen

Revisorer

BoRevision som redovisningsbyrå. Afrodita Cristea som ordinarie revisor och Valon Gashi som revisorssuppleant.

Valberedning

Anton Juhlin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av internetleverantör slutfördes i början av 2022. Föreningen bytte från Telenor till Bahnhof, och fick därför upp internethastigheten samt ned månadskostnaden för medlemmarna.

Hyseslokalen på Sallerupsvägen 18 har fått en ny hyresgäst som bedriver skrädderiverksamhet.

Container har funnits tillgänglig för boende i föreningen två (2) gånger under året. Detta underlättar för boende att slänga grovsopor, vilket minskar de totala utgifterna för sophantering.

Arbetet med det systematiska brandskyddet fortgår: Skydds kontroll har gjorts i externa utrymmen.

Underhåll

På Sallerupsvägen 16, 18 och Nobelvägen 80 har arbetet med att byta ut fläktarna i FTX-aggregaten påbörjats och majoriteten av fläktarna har blivit utbytta. Arbetet fortsätter under 2023.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för större åtgärder som avser el-centraler, ventilation, utredning av dagvattenledningarna samt renovering av källare.

Planerade åtgärder ska finansieras med hjälp av den årliga avgiftshöjningen, befintliga medel samt styrelsens löpande arbete med att pressa ner övriga kostnader.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 819 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 7 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01. Höjningen är nödvändig för att få balans i budgeten.

Kaprifolen i Malmö

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 48 532 450 kr. Under året har föreningen amorterat 330 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 147 år.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat uppgår till 382 832,63 kr.

Medlemsinformation

Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser. Vid årets utgång hade föreningen 116 medlemmar. Det skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Förvaltningsberättelse

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 6 566 | 6 347 | 6 242 | 6 226 | 5 986 |
| Rörelsens kostnader | -5 665 | -5 017 | -4 901 | -4 673 | -4 600 |
| Finansiella poster, netto | -518 | -421 | -634 | -634 | -761 |
| Årets resultat | 383 | 908 | 707 | 920 | 625 |
| Likvida medel & fin placeringar | 7 871 | 4 147 | 4 757 | 2 956 | 4 598 |
| Skulder till kreditinstitut | 48 532 | 48 862 | 49 192 | 49 466 | 49 988 |
| Fond för yttre underhåll | 4 066 | 4 147 | 3 368 | 3 243 | 2 629 |
| Balansomslutning | 90 802 | 90 830 | 89 750 | 89 261 | 88 930 |
| Fastigheternas taxeringsvärde | 127 795 | 107 930 | 107 930 | 107 930 | 88 626 |
| Soliditet % | 45 | 44 | 44 | 43 | 43 |
| Räntekostnad kr/kvm | 73 | 59 | 86 | 86 | 103 |
| Låneskuld kr/kvm | 6 535 | 6 580 | 6 624 | 6 661 | 6 731 |
| Avgift kr/kvm | 819 | 813 | 801 | 789 | 760 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 32 207 104 | 9 037 634 | 4 146 602 | -5 902 924 | 908 077 | 40 396 493 |
| Avsättning år 2022 yttre fond | | | 213 000 | -213 000 | | 0 |
| Ianspråktagande år 2022 av yttre fond | | | -293 703 | 293 703 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | 908 077 | -908 077 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 382 833 | 382 833 |
| Belopp vid årets utgång | 32 207 104 | 9 037 634 | 4 065 899 | -4 914 144 | 382 833 | 40 779 326 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -4 914 144 |
| årets vinst | 382 833 |
| | -4 531 311 |

| | |
|--|-------------------|
| behandlas så att i ny räkning överföres | -4 531 311 |
| | -4 531 311 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Omsättning | 2 | 6 083 220 | 6 043 356 |
| Övriga intäkter | 3 | 482 398 | 303 705 |
| | | 6 565 618 | 6 347 061 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -447 239 | -515 855 |
| Planerat underhåll | 5 | -303 152 | 0 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -188 660 | -192 610 |
| Driftskostnader | 6 | -2 969 904 | -2 522 639 |
| Övriga kostnader | 7 | -265 058 | -259 005 |
| Personalkostnader | 8 | -157 704 | -147 388 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 333 037 | -1 379 997 |
| | | -5 664 754 | -5 017 494 |
| Rörelseresultat | | 900 864 | 1 329 567 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 25 971 | 19 793 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -544 001 | -441 283 |
| | | -518 030 | -421 490 |
| Årets resultat | | 382 833 | 908 077 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 82 486 453 | 83 819 490 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | | 56 250 | 0 |
| | | 82 542 703 | 83 819 490 |
| Summa anläggningstillgångar | | 82 542 703 | 83 819 490 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 9 687 | 0 |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 17 102 | 21 200 |
| Övriga fordringar | 10 | 4 470 530 | 3 262 782 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 262 140 | 226 341 |
| | | 4 759 459 | 3 510 323 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Kortfristiga placeringar | | 3 500 000 | 3 500 000 |
| | | 3 500 000 | 3 500 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 8 259 459 | 7 010 323 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 90 802 162 | 90 829 813 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 32 207 104 | 32 207 104 |
| Uppåtelseavgifter | | 9 037 634 | 9 037 634 |
| Fond för yttre underhåll | 12 | 4 065 900 | 4 146 602 |
| | | 45 310 638 | 45 391 340 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -4 914 144 | -5 902 923 |
| Årets resultat | | 382 833 | 908 077 |
| | | -4 531 311 | -4 994 846 |
| Summa eget kapital | | 40 779 327 | 40 396 494 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 14, 15 | 36 109 050 | 34 114 450 |
| Summa långfristiga skulder | | 36 109 050 | 34 114 450 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 14, 15 | 12 423 400 | 14 748 000 |
| Leverantörsskulder | | 327 825 | 613 529 |
| Aktuella skatteskulder | | 0 | 15 351 |
| Övriga skulder | | 9 343 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 1 153 216 | 941 989 |
| Summa kortfristiga skulder | | 13 913 784 | 16 318 869 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 90 802 161 | 90 829 813 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 382 833 | 908 077 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 333 037 | 1 379 997 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 1 715 870 | 2 288 074 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -27 522 | -51 221 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -88 560 | 7 889 170 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 599 788 | 10 126 023 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -56 250 | -403 300 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -56 250 | -403 300 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring lån | | 0 | -7 823 000 |
| Amortering av lån | | -330 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -330 000 | -7 823 000 |
| Årets kassaflöde | | 1 213 538 | 1 899 723 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 6 656 970 | 4 757 247 |
| Likvida medel vid årets slut | | 7 870 508 | 6 656 970 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 106 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,81 %

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022 | 2021 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 5 156 964 | 5 131 689 |
| Hysesintäkter | 926 256 | 911 667 |
| | 6 083 220 | 6 043 356 |

Not 3 Övriga intäkter

| | 2022 | 2021 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Bredband | 89 561 | 176 220 |
| Årsavgifter värme | 5 856 | 5 856 |
| Årsavgifter vatten | 1 512 | 1 512 |
| IMD-el | 281 931 | 39 418 |
| Övriga intäkter | 103 538 | 80 699 |
| | 482 398 | 303 705 |

Not 4 Reparationer

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Löpande underhåll lokaler | 5 700 | 0 |
| Löpande underhåll av bostäder | 4 599 | 556 |
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 19 844 | 21 923 |
| Löpande underhåll tvättutrustning | 12 316 | 20 562 |
| Löpande underhåll av installationer | 11 480 | 2 175 |
| Löpande underhåll Va/sanitet | 96 752 | 42 520 |
| Löpande underhåll värme | 21 701 | 2 224 |
| Löpande underhåll ventilation | 36 441 | 204 293 |
| Löpande underhåll el | 35 848 | 24 642 |
| Löpande underhåll hissar | 94 604 | 128 054 |
| Löpande underhåll av huskropp utvändigt | 836 | 3 402 |
| Löpande underhåll av markytor | 22 697 | 1 428 |
| Försäkringsskador | 84 421 | 26 847 |
| Reparation övrigt | 0 | 37 229 |
| | 447 239 | 515 855 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------|
| Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen | 9 450 | 0 |
| Periodiskt underhåll ventilation | 293 702 | 0 |
| | 303 152 | 0 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 316 993 | 415 523 |
| El | 1 005 507 | 456 023 |
| Uppvärmning | 793 772 | 805 752 |
| Vatten | 298 704 | 258 504 |
| Sophämtning | 185 995 | 185 841 |
| Övriga avgifter | 368 934 | 400 996 |
| | 2 969 905 | 2 522 639 |

I posen övriga avgifter ingår kostnader för fastighetsförsäkring, kabel-TV, bredband mm.

Not 7 Övriga kostnader

| | 2022 | 2021 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvoden | 136 782 | 127 240 |
| Revisionsarvoden | 14 000 | 12 875 |
| Övriga kostnader | 114 276 | 118 891 |
| | 265 058 | 259 006 |

Not 8 Anställda och personalkostnader

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 120 000 | 112 150 |
| | 120 000 | 112 150 |
| Sociala kostnader | | |
| Sociala kostnader | 37 704 | 35 238 |
| | 37 704 | 35 238 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 157 704 | 147 388 |

Not 9 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 73 623 690 | 73 220 390 |
| Årets investeringar IMD-el | | 403 300 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 73 623 690 | 73 623 690 |
| Ingående avskrivningar | -10 955 412 | -9 575 415 |
| Årets avskrivningar | -1 333 037 | -1 379 997 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 288 449 | -10 955 412 |
| Mark | 21 151 212 | 21 151 212 |
| Utgående värde mark | 21 151 212 | 21 151 212 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 82 486 453 | 83 819 490 |
| Taxeringsvärden byggnader | 80 482 000 | 63 528 000 |
| Taxeringsvärden mark | 47 313 000 | 44 402 000 |
| | 127 795 000 | 107 930 000 |

Not 10 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Skattefordran | 2 828 | 0 |
| Avräkningskonto HSB Malmö | 4 370 508 | 3 156 970 |
| Skattekontot | 97 194 | 4 987 |
| Momsfordran | 0 | 100 825 |
| | 4 470 530 | 3 262 782 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 175 515 | 186 923 |
| Upplupna intäkter el | 86 625 | 39 418 |
| | 262 140 | 226 341 |

Not 12 Fond för yttre underhåll

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 4 146 602 | 3 367 602 |
| Avsättning | 213 000 | 779 000 |
| Ianspråktagande | -293 703 | 0 |
| | 4 065 899 | 4 146 602 |

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Ställda säkerheter | 59 100 000 | 59 100 000 |
| | 59 100 000 | 59 100 000 |

Not 14 Skulder till kreditinstitut

12 423 400 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 330 000 kr.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år. | 12 423 400 | 14 748 000 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 36 109 050 | 34 114 450 |
| | 48 532 450 | 48 862 450 |

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för omsättning | Lånebelopp 2022-12-31 | Lånebelopp 2021-12-31 |
|------------|----------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB | 3,73 | 2024-09-10 | 2 300 000 | 2 380 000 |
| SEB | 0,59 | 2024-03-28 | 19 127 250 | 19 352 250 |
| SEB | 2,83 | 2023-01-28 | 2 775 000 | 2 775 000 |
| SEB | 2,83 | 2023-01-28 | 850 000 | 875 000 |
| SEB | 2,83 | 2023-01-28 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| SBAB | 0,88 | 2024-12-11 | 7 493 400 | 7 493 400 |
| SBAB | 1,39 | 2027-12-13 | 7 493 400 | 7 493 400 |
| SBAB | 3,57 | 2023-11-16 | 7 493 400 | 7 493 400 |
| | | | 48 532 450 | 48 862 450 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader-lån | 57 719 | 39 870 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 562 758 | 453 343 |
| Övriga upplupna kostnader | 532 740 | 448 776 |
| | 1 153 217 | 941 989 |

Årsredovisningen har signerats digitalt.

Malmö den 2023-04-25

Melina Gullstrand
Ordförande

Karl Gullstrand

Paulina Petersen

Keivan Javanshiri

Daria Lindholm

Caroline Tan

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-27

BoRevision AB
Afrodita Cristea - Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kaprifolen i Malmö, org.nr. 769613-0389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kaprifolen i Malmö för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kaprifolen i Malmö för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2023-04-27

Digitalt signerad av

Afrödita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

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.