

Org.nr: 769616-7209

BRF  
HERMANSTORP 7

ÅRSREDOVISNING OCH  
REVISIONSBERÄTTELSE



Edward Lindahlsgatan 18 | 2019-01-01—2019-12-31



# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

# Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en äkta förening som bildades 2008 i samband med ombildning från hyresrätter till bostadsrätter. Fastigheten byggdes år 1949. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Gällande stadgar registrerades på Bolagsverket den 10 november 2018.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

### Bostäder

Föreningens 24 bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	Storlek	Antal rum
4 st	65 kvm	2 r o k
4 st	66 kvm	2 r o k
4 st	67 kvm	2 r o k
4 st	82 kvm	3 r o k
1 st	92 kvm	3 r o k
3 st	93 kvm	3 r o k
4 st	105 kvm	4 r o k
Totalt: 24 st	1911 kvm	

Av dessa var vid räkenskapsårets slut 22 lägenheter bostadsrätter och 2 hyreslägenheter.

### Föreningsfrågor

#### Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2/5 2019, där 13 föreningshushåll deltog.

#### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 33 (36) medlemmar. Under året har 3 (6) lägenhetsöverlåtelser skett (lägenhet 11, 18, 22) Föregående års siffror visas inom parantes.

#### Styrelsesammansättning samt firmatecknare

Thomas Jeppsson	Ordförande
Petter von Dolwitz	Sekreterare t o m oktober 2019
Mikael Lidén	Ledamot
Robert Hsiung	Ledamot
Jon Hörberg	Suppleant
Anna Prestby	Suppleant

Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag.

#### Avtalstyp

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning och fastighetservice	Örehus fastighetsförvaltning AB (Org.nr: 556458-4596)
Trappstädning	Städpoolen i Södra Sverige (Org. nr: 556515-6907)
Elavtal, el och nät	Eon AB (Org.nr: 556744-4301)
Bredband och kabeltv	ComHem (Org.nr: 556181-8724)
Fastighetsförsäkringar	Länsförsäkringar Skåne (Org.nr: 543001-0685)
Entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor (Org.nr 556473-5032)

#### Revisor

Föreningen har anlitat Dillon AB (Org.nr: 556245-0584) som extern revisor. 🐾



Föreningens säte är i Malmö.

### Flerårsjämförelse\*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 295	1 272	1 288	1 316	1 326
Res. efter finansiella poster	-63	-455	-246	-374	-239
Res. i % av nettoomsättningen	-4,83	-35,75	-19,08	-28,43	-17
Balansomslutning	36 419	37 020	37 341	37 716	38 124
Soliditet (%)	77,84	76,74	72,16	66,26	66
Kassalikviditet (%)	289,76	26,56	199,79	136,47	138
Yttre underhållsfond	0	43	29	97	102

\*Definitioner av nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Den låga kassalikviditeten 2018 beror på att ett lån låg som kortfristig skuld på grund av omsättning 2019-06-30. Den nya räntan blev 1,15% och är nu bundet till 2024-06-30.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Styrelsens arbete & underhåll

##### Styrelsen

Anna Prestby (suppleant), Mikael Lidén (ordinarie) och Petter von Dolwitz (ordinarie) återvaldes och Douglas Hörberg (suppleant), Robert Hsiung (ordinarie) och Thomas Jeppson (ordinarie) valdes in som nya medlemmar till styrelsen.

Årsstämman biföll förslag på att arvodet ska vara ett halvt prisbasbelopp för hela styrelsen.

Under den nya styrelsens konstituerade möte valdes Thomas Jeppson till ordförande och Petter von Dolwitz valdes till sekreterare. Styrelsen har under året haft sex (6) protokollförda styrelsemöten samt däremellan kontakter i en rad föreningsangelägenheter via mail, som även de protokollförts.

Under året har Petter von Dolwitz sålt sin lägenhet och flyttat från huset och därmed avslutat sina åtagande i styrelsen. Robert Hsiung valdes till ny sekreterare i styrelsen.

##### Intern revisor

Ingen intern revisor valdes.

##### Utemiljö

Enligt med plan har inga större åtgärder på utemiljön genomförts. Normalt underhåll enligt skötselplan.

##### Fastighet och lägenheter

Energideklaration har genomförts på fastigheten. Fastigheten godkändes och tillhör energiklass G. Åtgärdsförslag har lämnats till styrelsen som valt att gå vidare med att undersöka eventuellt utbyte av styr- och reglersystemet.

Offertter för ommålning av trapphusen har insamlats men styrelsen har inte kontrakterat någon firma.

Besiktning av fuktnivåer har gjorts i källaren. Rapporten pekar på höga fuktnivåer och vatten läcker in i pannrummet under regnrika perioder. Åtgärder för att kontrollera dräneringen har vidtagits och kommer vid behov lyftas på årsmötet. Från tidigare besiktning av dräneringen (vid föreningens bildning 2008) fanns ett åtgärdsförslag om att sätta platonmatta på källarväggarna, något som aldrig genomfördes.

Tre lägenhetsbyten har skett. Styrelsen har godkänt Jörn Christiansson, Tobias Laursen och Emilie Albin samt Ann Wibring Canneroth som nya medlemmar i föreningen.

#### Lån

Under året har ett lån – på cirka 2 500 000 kr – omförhandlats. Styrelsen band lånet på fem år till räntan 1,15 %. Styrelsen beslutade samtidigt att helt amortera av föreningens rörliga lån på cirka 400 000 kr.

#### Övrigt

Enligt önskemål från årsstämman har styrelsen hyrt en container samt meddelat föreningens medlemmar om möjligheten till att använda pannrummet för temporära hobbyprojekt.

Styrelsen har undersökt möjlig placering av miljöhus alternativt placering av fler sorteringskärl. Styrelsen har också diskuterat gemensam el för fastigheten men bordlagt diskussionerna tills nästkommande årsstämma. Styrelsen har författat ett välkomstblad med nyttig information för att välkomna nya medlemmar till föreningen och har löpande under året informerat om händelser i föreningen via anslagstavlor i respektive trappuppgång.

#### Ränta och bank

Föreningens lån har under året legat hos Handelsbanken/Stadshypotek

#### Underhållsplan

Föreningen har en 10 årig underhållsplan vilken har prisuppdaterats avseende målning av trapphus. Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan.

#### Belopp (i tusentals kr) som redovisas här i 2017 års penningvärde.

Byggnadsdel	Senast	2018	2019	2020	2021	2022
	/Utfört					
Stammar	2011					
Tak	2014					
Fönster						
Fasad	2014					
Trapphus			200			
Värme						
Ventilationspump	2016					
El	2009					
Balkonger						
Tvättstuga/Torkrum				21		
Utemiljö		75				
OVK						8
<b>Total kostnad</b>		<b>75</b>	<b>200</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

#### Styrelsens slutord

Styrelsen vill tacka föreningens medlemmar för visat förtroende under året som gått. Styrelsen vill också tacka våra förvaltare på Örehus Fastighetsförvaltning för ännu ett år av gott samarbete. 🐾

## Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 160 849	4 262 697	42 619	-598 838	-454 881
Resultatdisposition enl stämmans beslut:	0	0	0	-454 881	454 881
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till underhållsfond	0	0	73 200	-73 200	0
Ianspråktagande av underhållsfond	0	0	-115 819	115 819	0
Årets resultat					-62 584
Belopp vid årets utgång	25 160 849	4 262 697	0	-1 011 100	-62 584

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står:

balanserad resultat	-1 011 100
årets resultat	-62 584
	<hr/>
	-1 073 684

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	73 200
Ianspråktagande av underhållsfond	-20 741
i ny räkning överföres	-1 126 143
	<hr/>
	-1 073 684

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Brf Hermanstorp 7**

Org.nr. 769616-7209

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>1 294 908</u> 1 294 908	<u>1 272 366</u> 1 272 366
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-668 418	-649 263
Periodiskt underhåll	4	-20 741	-315 439
Övriga externa kostnader		-31 658	-63 771
Personalkostnader	5	-30 555	-59 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	<u>-485 364</u> -1 236 736	<u>-485 352</u> -1 573 621
<b>Rörelseresultat</b>		58 172	-301 255
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-120 756</u> -120 756	<u>-153 626</u> -153 626
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-62 584	-454 881
<b>Årets resultat</b>		<u>-62 584</u>	<u>-454 881</u>

**Brf Hermanstorp 7**

Org.nr. 769616-7209

**BALANSRÄKNING**

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	<u>35 679 631</u>	<u>36 164 995</u>
		35 679 631	36 164 995
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		35 679 631	36 164 995
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 454	0
Avgifts-,hyres-och kundfordringar		0	344
Övriga fordringar	7	1 933	1 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>0</u>	<u>7 652</u>
		5 387	9 929
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		<u>734 021</u>	<u>844 667</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		734 021	844 667
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		739 408	854 596
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 419 039</b>	<b>37 019 591</b>

**Brf Hermanstorp 7**

Org.nr. 769616-7209

**BALANSRÄKNING**

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		25 160 849	25 160 849
Upplåtelseavgifter		4 262 697	4 262 697
Fond för yttre underhåll		0	42 619
		<u>29 423 546</u>	<u>29 466 165</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 011 100	-598 838
Årets resultat		-62 584	-454 881
		<u>-1 073 684</u>	<u>-1 053 719</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>28 349 862</u>	<u>28 412 446</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>7 814 000</u>	<u>5 390 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>7 814 000</u>	<u>5 390 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	50 000	2 957 750
Leverantörsskulder		67 001	101 189
Aktuell skatteskuld		1 522	562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>136 654</u>	<u>157 644</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>255 177</u>	<u>3 217 145</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 419 039</b>	<b>37 019 591</b>

# Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	2	58 172	-301 255
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		485 364	485 352
Erlagd ränta		-120 756	-153 626
Betald inkomstskatt		0	-5 348
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>422 780</b>	<b>25 123</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-3 454	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		7 996	-157
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-34 188	-46 122
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-20 030	50 424
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>373 104</b>	<b>29 268</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	0
Försäljning av lägenhet		0	1 920 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>1 920 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga lån		2 424 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-2 907 750	2 872 750
Amortering långfristiga lån		0	-4 657 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-483 750</b>	<b>-1 785 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>-110 646</b>	<b>164 268</b>
Likvida medel vid årets början		844 667	680 399
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>734 021</b>	<b>844 667</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

	Antal år
Stomme och grund	100
Stammar och badrum	50
Värme	50
El	40
Fönster	50
Yttertak etapp 1	40
Ventilation	25
Tak och Fasadrenovering	50

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångaroch skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.


#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen (flerfamiljshus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte hänföres till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. 

## NOTER

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

#### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 038 777	1 024 093
	Hysesintäkter bostäder	221 734	214 200
	Kabel-TV	28 176	27 891
	Överlåtelseavgifter	3 461	4 548
	Pantsättningsavgift	2 760	455
	Övriga intäkter	0	1 179
		<hr/> 1 294 908	<hr/> 1 272 366
<b>Not 3</b>	<b>Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsskötsel och städning	154 055	127 968
	Löpande underhåll	6 104	8 551
	El	33 647	28 252
	Uppvärmning	262 209	276 385
	Vatten	52 660	49 810
	Renhållning	34 855	37 910
	Fastighetsförsäkring	13 984	13 622
	Kabel-tv	30 612	29 990
	Förvaltningskostnad	47 244	44 687
	Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	33 048	32 088
		<hr/> 668 418	<hr/> 649 263
<b>Not 4</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Bostäder	20 741	86 038
	Markytor	0	229 401
		<hr/> 20 741	<hr/> 315 439
<b>Not 5</b>	<b>Personal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Styrelsearvode	23 250	45 500
	Sociala kostnader	7 305	14 296
	Summa	<hr/> 30 555	<hr/> 59 796

# Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	39 457 150	39 457 150
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 457 150	39 457 150
	Ingående avskrivningar	-3 292 155	-2 806 803
	Årets avskrivningar	-485 364	-485 352
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 777 519	-3 292 155
	Utgående redovisat värde	35 679 631	36 164 995
	Redovisat värde byggnader	23 783 189	24 268 553
	Redovisat värde mark	11 896 442	11 896 442
		35 679 631	36 164 995

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Hermanstorp 7 i Malmö. Taxeringsvärdet för bostäder är 36 800 000 och för lokaler 0. Värdeår 1949.

#### *Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	36 800 000	30 400 000
varav byggnader:	17 800 000	15 600 000

Not 7	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 933	1 933

Not 8	Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	734 021	844 667
		734 021	844 667

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
Stadshypotek	78012	1,71 %	2021-01-30	3 300 000	0
Stadshypotek	229935	1,25 %	2022-09-30	2 090 000	22 000
Stadshypotek	280142	1,15 %	2024-06-30	2 488 000	28 000
				7 878 000	50 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 7 828 000


Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 628 000

**NOTER**

**Övriga noter**

Not 10 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Malmö ~~2020-04-24~~

  
Thomas Jeppsson

  
Robert Weidacher Hsiung

  
Mikael Lidén

Vår revisionsberättelse har lämnats den *24/4 2020*

Dillon AB

  
Oskar Kantoft  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Hermanstorp 7

Org.nr 769616-7209



### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hermanstorp 7 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hermanstorp 7 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

### Revisorans 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 vi 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 vår 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 2020-04-24

Dillon AB

Oskar Kantoft  
Auktoriserad revisor





# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar information som lämnas i årsredovisningens övriga delar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser och förväntad framtida utveckling.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga typer av intäkter och kostnader. Genom att intäkter och kostnader summeras, visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, i "Årets resultat".

## **Intäkt**

Intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst för den tid inkomsten upparbetats eller intjänats.

## **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 tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel m m som ägs av föreningen vid räkenskapsårets utgång efter inträffade händelser och som förväntas innebära fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (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 nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier, att dess ekonomiska livslängd är lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

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

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångar blir eget kapital är negativt.

## **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

## **Skuld**

Skuld är förpliktelse som medför utflöde av resurser och beror på inträffade händelser. Skulder är säkra till belopp och tidpunkt. Skulder delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år.)

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Intäkter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana intäkter bokförs som skuld (förutbetalad intäkt) i bokslutet för att intäktsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden

## **Ställda säkerheter**

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

## **Balansomslutning**

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

## **Noter**

Upplysningar som är relevanta för att förstå balans- och resultaträkningen t ex taxeringsvärde och anläggningstillgångar.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 040-23 43 00