

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

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 17/6 2019, där 15 föreningshushåll deltog.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 33 (33) medlemmar. Under året har 2 (3) lägenhetsöverlåtelser skett. Föregående års siffror visas inom parantes.

Styrelsesammansättning samt firmatecknare

Robert Hsiung	Ordförande
Else-Marie Jeppsson	Sekreterare
Judith Forser	Ledamot
Douglas Hörberg	Ledamot
Magnus Hommel	Suppleant

Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag.

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning och fastighetsservice	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.

Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 302	1 295	1 272	1 288	1 316
Res. efter finansiella poster	-118	-63	-455	-246	-374
Res. i % av nettoomsättningen	-9,03	-4,83	-35,75	-19,08	-28,43
Balansomslutning	36 313	36 419	37 020	37 341	37 716
Soliditet (%)	77,74	77,84	76,74	72,16	66,26
Kassalikviditet (%)	30,92	289,76	26,56	199,79	136,47
Yttre underhållsfond	52	0	43	29	97

*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 och 2020 beror på att lån låg som kortfristig skuld vid bokslutstillfället på grund av låneomläggning året efter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete & underhåll

Styrelsen

Douglas Hörberg (ordinarie) och Robert Hsiung (ordinarie) återvaldes och Else-Marie Jeppson (ordinarie), Judith Forser (ordinarie) och Magnus Hommel (suppleant) 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 Robert Hsiung till ordförande och Else-Marie Jeppson valdes till sekreterare.

Styrelsen har under året haft sju (7) protokollförda styrelsemöten samt däremellan kontakter i en rad föreningsangelägenheter via mail, som även de protokollförts.

Intern revisor

Ingen intern revisor valdes.

Utemiljö

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

Fastighet och lägenheter

I enlighet med lämnat åtgärdsförslag från föregående års Energideklaration har Föreningen investerat i en ny fjärrvärmeanläggning. Anläggningen kommer upprättas och installeras av E.ON under våren 2021. Vidare kommer samtliga termostatventiler i föreningens lägenheter bytas ut samt fastighetens stam-/injusteringsventiler. Effekten kommer bli en bättre och jämnare inomhustemperatur i lägenheterna samt lägre värmekostnader för föreningen.

På uppdrag av föreningens medlemmar jag styrelsen fortsatt utreda den potentiella dräneringen av fastigheten. Vi har haft en besiktningsperson – från Besiktningsundersökningar AB – som besökt fastigheten. Vid tidpunkten för detta stycke inväntade vi fortfarande den fullständiga rapporten, vid besöket var dock den spontana uppfattningen att de fuktskador som finns i källarutrymmena är "normala" med tanke på husets ålder. Utfällningarna som kan ses på vissa ställen är kalk- och saltavfallningar och inte mögelsporer. Däremot, med tanke på husets ålder, bedömdes den nuvarande dräneringen vara uttjänt rent byggnadstekniskt. Vidare åtgärder kommer diskuteras på årsstämman.

Offerter för kommande upprustning av trapphusen har börjat insamlas.

De två kvarstående hyresrätterna har fått en justering av sin hyra – en höjning om tre (3) procent.

Två lägenhetsbyten har skett. Styrelsen har godkänt Rasmus Bertilsson, och Hanna Isacson och Corentin Le Stum som nya medlemmar i föreningen.

Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

Lån

Under året har ett lån – på cirka 3 300 000 kr – omförhandlats. Styrelsen band lånet på ett år till räntan 0,68 %.

Övrigt

Enligt önskemål från årsstämman har styrelsen undersökt möjlighet för gemensam upprustning av innergården tillsammans med grannfastigheterna. Diskussionerna har dock bordlagts tills eventuell dränering är helt utredd.

Styrelsen har också undersökt alternativ till gruppavtal för bredband. Förslaget redovisas vid kommande årsstämma.

Styrelsen har genomfört brandrond och upprättat interna rutiner för brandskyddsarbete.

Styrelsen har löpande under året informerat om händelser i föreningen via primärt mailutskick men även via anslagstavlor i respektive trappuppgång.

Ränta och bank

Föreningens lån har under året legat hos Handelsbanken/Stadshypotek

Underhållsplan

Föreningen har en 20 årig underhållsplan. Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan. De kommande största åtgärderna de närmsta åren är byte av fjärrvärmväxlare och ev dränering.

Belopp (i tusentals kr)

Byggnadsdel	Senast /Utfört	2020	2021	2022	2023	2024
Stammar	2011					
Tak	2014					
Fönster						
Fasad	2014					
Trapphus				200		
Värme						
Ventilationspump	2016					
El	2009					
Balkonger						
Tvättstugor					21	
Renovering				75		
Kanalrensning				2		2
Stamspolning						30
Energidekl		15				
Fjärrvärme			500			
OVK			8			
Ev dränering				1 500		
Total kostnad		15	508	1 777	21	32

Styrelsens slutord

Styrelsen vill tacka föreningens medlemmar för visat förtroende under året som gått.

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	0	-1 011 100	-62 584
Resultatdisposition enl stämmans beslut:				-62 584	62 584
Reservering till underhållsfond			73 200	-73 200	
Ianspråktagande av underhållsfond			-20 741	20 741	
Årets resultat					-117 624
Belopp vid årets utgång	25 160 849	4 262 697	52 459	-1 126 143	-117 624

Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står:

balanserad resultat	-1 126 143
årets resultat	<u>-117 624</u>
	-1 243 767

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	124 150
Ianspråktagande av underhållsfond	0
i ny räkning överföres	<u>-1 367 917</u>
	-1 243 767

Ny underhållsplan 2020 visar högre avsättningsbehov.

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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 302 409	1 294 908
Övriga rörelseintäkter		<u>1 104</u>	<u>0</u>
		1 303 513	1 294 908
Rörelsens kostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-731 619	-668 418
Periodiskt underhåll	4	0	-20 741
Övriga externa kostnader		-62 333	-31 658
Personalkostnader	5	-31 081	-30 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	<u>-485 364</u>	<u>-485 364</u>
		-1 310 397	-1 236 736
Rörelseresultat		-6 884	58 172
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-110 740</u>	<u>-120 756</u>
		-110 740	-120 756
Resultat efter finansiella poster		-117 624	-62 584
Årets resultat		<u>-117 624</u>	<u>-62 584</u>

Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	35 194 267	35 679 631
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>35 194 267</u>	<u>35 679 631</u>
Summa anläggningstillgångar		35 194 267	35 679 631
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		400	3 454
Övriga fordringar	7	1 933	1 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 849	0
Summa kortfristiga fordringar		<u>37 182</u>	<u>5 387</u>
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 081 346	734 021
Summa kassa och bank		<u>1 081 346</u>	<u>734 021</u>
Summa omsättningstillgångar		1 118 528	739 408
SUMMA TILLGÅNGAR		36 312 795	36 419 039

Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 160 849	25 160 849
Upplåtelseavgifter		4 262 697	4 262 697
Fond för yttre underhåll		52 459	0
Summa bundet eget kapital		<u>29 476 005</u>	<u>29 423 546</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 126 143	-1 011 100
Årets resultat		-117 624	-62 584
Summa fritt eget kapital		<u>-1 243 767</u>	<u>-1 073 684</u>
Summa eget kapital		<u>28 232 238</u>	<u>28 349 862</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>4 464 000</u>	<u>7 814 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>4 464 000</u>	<u>7 814 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 350 000	50 000
Leverantörsskulder		76 155	67 001
Aktuell skatteskuld		2 770	1 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>187 632</u>	<u>136 654</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>3 616 557</u>	<u>255 177</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 312 795	36 419 039

Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-6 884	58 172
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		485 364	485 364
Erlagd ränta		-110 740	-120 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>367 740</u>	<u>422 780</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		3 054	-3 454
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-34 849	7 996
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		10 402	-34 188
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		50 978	-20 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>397 325</u>	<u>373 104</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		-3 300 000	2 424 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		3 300 000	-2 907 750
Amortering långfristiga lån		-50 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-50 000</u>	<u>-483 750</u>
Förändring av likvida medel		347 325	-110 646
Likvida medel vid årets början		734 021	844 667
Likvida medel vid årets slut		<u>1 081 346</u>	<u>734 021</u>

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.

Fastighetskatt/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 1 429 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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

NOTER**Noter till resultaträkningen**

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 037 640	1 038 777
	Hysesintäkter bostäder	230 016	221 734
	Kabel-TV	28 176	28 176
	Överlåtelseavgifter	3 546	3 461
	Pantsättningsavgift	1 876	2 760
	Övriga intäkter	1 155	-0
		<u>1 302 409</u>	<u>1 294 908</u>

Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsskötsel och städning	175 565	154 055
	Löpande underhåll	31 814	6 104
	El	33 577	33 647
	Uppvärmning	258 793	262 209
	Vatten	58 203	52 660
	Renhållning	44 222	34 855
	Fastighetsförsäkring	14 477	13 984
	Kabel-tv	31 254	30 612
	Förvaltningskostnad	49 418	47 244
	Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	34 296	33 048
		<u>731 619</u>	<u>668 418</u>

Not 4	Periodiskt underhåll	2020	2019
	Bostäder	<u>0</u>	<u>20 741</u>
		0	20 741

Not 5	Personal	2020	2019
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Styrelsen:		
	Sociala kostnader	31 081	30 555
	Styrelsearvode	23 650	23 250
	Sociala kostnader	7 431	7 305

Noter till balansräkningen

Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

NOTER

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	39 457 150	39 457 150
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 457 150	39 457 150
	Ingående avskrivningar	-3 777 519	-3 292 155
	Årets avskrivningar	-485 364	-485 364
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 262 883	-3 777 519
	Utgående redovisat värde	35 194 267	35 679 631
	Redovisat värde byggnader	35 194 267	23 783 189
	Redovisat värde mark	0	11 896 442
		35 194 267	35 679 631

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	36 800 000
varav byggnader:	17 800 000	17 800 000

Not 7	Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 933	1 933

Not 8	Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken	1 081 346	734 021
		1 081 346	734 021

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	78012	1,71%	2021-01-30	3 300 000	0
Förfaller inom 2-5 år					
Stadshypotek	229935	1,25 %	2022-09-30	2 068 000	22 000
Stadshypotek	280142	1,15 %	2024-06-30	2 446 000	28 000
				7 814 000	50 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 7 828 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 564 000

Föreningen har ett lån som har slutförfallodag under 2021. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet har omsatts på förfallodagen.

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Brf Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

NOTER

Malmö den 8 april 2021.

Robert Weidacher Hsiung

Else-Marie Jeppsson

Judith Forser

Douglas Hörberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den som framgår av min signatur.

Dillon AB

Simon Granath
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 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 2020-12-31 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, förfalskning, 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 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 den dag som framgår av min signatur.

Dillon AB

Simon Granath
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	SJ3Br9hHu-rJTSHqnSd
Document	Årsredovsining 2020 Brf Hermanstorp 7.pdf
Pages	15
Sent by	Simon Granath

Signing parties

Robert Weidacher Hsiung	robert.w.hsiung@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Else-Marie Jeppson	else-marie.jeppsson@hotmail.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Douglas Hörberg	douglas.horberg@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Judith Forser	Judith.forser@outlook.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Simon Granath	simon.granath@dillon.se	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to robert.w.hsiung@gmail.com

2021-04-08 16:40:31 CEST,

E-mail invitation sent to else-marie.jeppsson@hotmail.se

2021-04-08 16:40:31 CEST,

E-mail invitation sent to simon.granath@dillon.se

2021-04-08 16:40:31 CEST,

E-mail invitation sent to Judith.forser@outlook.com

2021-04-08 16:40:31 CEST,

E-mail invitation sent to douglas.horberg@gmail.com

2021-04-08 16:40:31 CEST,

Clicked invitation link Douglas Hörberg

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/602.1.50 (KHTML, like Gecko) CriOS/56.0.2924.79 Mobile/18D70 Safari/602.1,2021-04-08 17:29:42 CEST,IP: 94.191.136.214

Document viewed by Douglas Hörberg

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/602.1.50 (KHTML, like Gecko) CriOS/56.0.2924.79 Mobile/18D70 Safari/602.1,2021-04-08 17:29:42 CEST,IP: 94.191.136.214

Document signed by Douglas Hörberg

Birth date: 1989/10/06,2021-04-08 17:31:57 CEST,

Clicked invitation link Judith Forser

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-08 19:47:25 CEST,IP: 213.89.123.135

Document viewed by Judith Forser

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-08 19:47:25 CEST,IP: 213.89.123.135

Clicked invitation link Else-Marie Jeppson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-09 15:39:18 CEST,IP: 81.226.43.39

Document viewed by Else-Marie Jeppson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-09 15:39:19 CEST,IP: 81.226.43.39

Document signed by ELSE-MARIE JEPPSSON

Birth date: 1957/01/02,2021-04-09 15:40:22 CEST,

Document signed by Judith Forser

Birth date: 1963/10/19,2021-04-11 16:46:44 CEST,

Clicked invitation link Robert Weidacher Hsiung

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-12 08:28:31 CEST,IP: 213.89.124.220

Document viewed by Robert Weidacher Hsiung

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-12 08:28:31 CEST,IP: 213.89.124.220

Document signed by Robert Anthony Weidacher Hsiung

Birth date: 1986/02/23,2021-04-12 08:35:05 CEST,

Clicked invitation link Simon Granath

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:87.0) Gecko/20100101 Firefox/87.0,2021-04-12 09:18:31 CEST,IP: 62.220.167.34

Document viewed by Simon Granath

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:87.0) Gecko/20100101 Firefox/87.0,2021-04-12 09:18:31 CEST,IP: 62.220.167.34

Document signed by SIMON GRANATH

Birth date: 1984/04/20,2021-04-12 09:20:44 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

