



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
MANLIGHETEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Manligheten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma fredagen den 21 februari 2020 kl. 18.30

Lokal: Föreningslokalen Amiralsgatan 96A.

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB Brf Manligheten i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.
Föreningens 66:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Information 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 färdigställdes 1956 på fastigheten Manligheten 4 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adresser omfattar Baskemöllegatan 6 a-c, Baskemöllegatan 8 a-d, Östra Farmvägen 37 a-d, Amiralsgatan 92 a-b, Amiralsgatan 96 a-b

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Franz Pedersen Dambo	Ordförande	2020
Anna Milutinovic	Vice ordförande/sekr.	2021
Mats Walinder	Ledamot	2021
Anna Visser	Studieorganisatör	2020
Börje Mile	Utsedd av HSB	

Styrelsesuppleanter

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Lajos Damasdi	Suppleant	2020
Fredrik Palm	Suppleant	2020
Marian Ripoll	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Dusica Novakov	Av föreningen vald revisor	2020
Elizabete Rodrigues	Av föreningen vald revisor	2020
BoRevision	Utsedd av HSB Riksförbund	

Valberedning

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Camilla Larsson		2020
Meliha Paco		2020

Övriga förtroendevalda

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Anna Visser	Repr i HSB-fullmäktige	2020
Mats Walinder	Vicevärd	



Underhåll

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

Utvändig garagerenovering av tätskikt, omläggning av gården.

Tak och fasad renovering.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Efterarbete av utvärdig garagerenovering, återplantering av gård.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-08-11. Vid besiktningen framkom inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Garagerenovering invändigt

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 561 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser inte att det i dagsläget finns ett höjningsbehov.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4.600.000 kr. Under året har föreningen amorterat 200.000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 23 år.

Styrelsen anser att Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov eller ev. förvärv av tomträtten med nya lån.

Bostäder och lokaler

Föreningens 181 lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	20
2	115
3	28
4	18
Garage	68

Total lägenhetsyta 10.257 kvm

Total lokalyta 528,5 kvm.

Medellägenhetsyta 56,7 kvm.

Avtal

Tomträttsavgäld som löper till 2027.

Den främsta risken vi ser är en kraftig ökning av arrendet när tomträttsavgälden löper ut 2027

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 mars 2019

Närvarande var 31 varav 25 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning ändrades med fyllnadsval av en ledamot och två suppleanter på ordinarie föreningsrämman.

Medlemsinformation

Under året har 22 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 235 medlemmar (235 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Kommentarer till Årets resultat

Resultatet har varit i linje med vad som förväntat och vi ser i dagsläget ingen anledning att öka årsavgifterna.

Det är dock viktigt att vi även fortsättningsvis är återhållsamma med föreningens medel. Vi ser tendenser till en ökning av kostnader som enkelt skulle kunna undvikas, t.ex misskötsel i återvinninghus och andra gemensamhetsutrymmen. Vi ber samtliga medlemmar ha i beaktande vi gemensamt har ett ansvar för föreningens kostnader.

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar för förtroendet under verksamhetsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	7 147	7 193	7 102	7 415	8 347
Rörelsens kostnader	6 019	6 561	6 320	5 394	7 214
Finansiella poster, netto	62	66	33	26	21
Årets resultat	1 066	566	748	1 995	1 112
Likvida medel & fin placeringar	4 169	2 662	2 218	6 355	3 969
Skulder till kreditinstitut	4 600	4 800	5 000	5 000	5 000
Fond för yttre underhåll	7 257	6 943	6 564	6 255	5 848
Balansomslutning	24 475	23 418	23 210	22 210	20 101
Fastighetens taxeringsvärde	130 187	92 587	92 587	92 587	82 211
Soliditet (%)	76	75	73	73	71
Räntekostnad kr/kvm	6	6	4	4	5
Låneskuld kr/kvm	427	445	464	464	464
Avgift kr/kvm	561	561	561	561	561

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	297 675	6 943 370	9 785 359	565 833	17 592 237
Ianspråktagande 2018/19 av yttre fond		-345 942	345 942		0
Avsättning år 2018/19 yttre fond		660 000	-660 000		0
Disposition av föregående års resultat:			565 833	-565 833	0
Årets resultat				1 065 682	1 065 682
Belopp vid årets utgång	297 675	7 257 428	10 037 134	1 065 682	18 657 919

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 037 136
årets vinst	1 065 679
	11 102 815
disponeras så att i ny räkning överföres	11 102 815
	11 102 815

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

Resultaträkning	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	7 147 165 7 147 165	7 193 048 7 193 048
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-159 942	-601 839
Planerat underhåll	4	-345 942	-281 095
Fastighetsavgift/skatt		-301 107	-277 867
Driftskostnader	5	-3 871 124	-3 964 935
Övriga kostnader	6	-464 731	-609 413
Personalkostnader	7	-389 262	-338 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-487 311	-487 311
Rörelseresultat		-6 019 419 1 127 746	-6 561 199 631 849
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 977	3 867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 041 -62 064	-69 880 -66 013
Årets resultat		1 065 682	565 836



Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	19 888 825	20 376 136
		19 888 825	20 376 136
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	700
		500	700
Summa anläggningstillgångar		19 889 325	20 376 836
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 688	11 688
Avgifts- och hyresfordringar		2 741	71 143
Avräkningskonto HSB Malmö		4 162 601	2 650 637
Aktuell skattefordran		71 254	94 494
Övriga fordringar	10	240 265	111 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	91 112	89 993
		4 579 661	3 029 871
<i>Kassa och bank</i>		5 974	11 424
Summa omsättningstillgångar		4 585 635	3 041 295
SUMMA TILLGÅNGAR		24 474 960	23 418 131

De

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		297 675	297 675
Fond för yttre underhåll	12	7 257 428	6 943 370
		7 555 103	7 241 045
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		10 037 136	9 785 359
Årets resultat		1 065 679	565 833
		11 102 815	10 351 192
Summa eget kapital		18 657 918	17 592 237
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	4 400 000	4 600 000
Summa långfristiga skulder		4 400 000	4 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	200 000	200 000
Leverantörsskulder		156 868	109 151
Övriga skulder		9 400	8 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 050 774	907 750
Summa kortfristiga skulder		1 417 042	1 225 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 474 960	23 418 131

Kassaflödesanalys

	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 065 682	565 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		487 311	487 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 552 993	1 053 147
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		68 402	-21 370
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 906	-2 148
Förändring av leverantörsskulder		47 717	-196 707
Förändring av kortfristiga skulder		39 308	243 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 706 514	1 076 273
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-232 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-232 625
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-200 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-400 000
Årets kassaflöde		1 506 514	443 648
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 662 061	2 218 413
Likvida medel vid årets slut		4 168 575	2 662 061

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018/2019.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 55 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 1,04 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

DL

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Årsavgifter bostäder	5 760 636	5 760 636
Årsavgifter lokaler	705 696	703 640
Hysesintäkter lokaler	262 433	226 127
El	365 130	377 799
Övrigt	53 270	124 846
	7 147 165	7 193 048

Not 3 Reparationer

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Material i löpande underhåll	22 237	25 035
Löpande underhåll av bostäder	11 200	14 466
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	497	3 319
Löpande underhåll tvättutrustning	6 322	5 372
Löpande underhåll av installationer	0	2 700
Löpande underhåll Va/sanitet	23 643	203 421
Löpande underhåll el	0	12 383
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	4 822	27 820
Löpande underhåll av hissar	1 581	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	20 826
Löpande underhåll av markytor	68 694	98 450
Löpande underhåll av garage och p-platser	1 844	11 176
Skadegörelse	0	1 372
Försäkringsskador	0	41 075
Löpande underhåll ventilation	0	104 834
Löpande underhåll värme	19 102	29 590
	159 942	601 839

Not 4 Planerat underhåll

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Periodiskt underhåll tvättutrustning	115 403	43 931
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	141 406
Periodiskt underhåll värme	42 525	0
Periodiskt underhåll ventilation	0	95 758
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	188 014	0
	345 942	281 095

Not 5 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2028-01-01

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Fastighetskötsel och lokalvård	616 166	599 979
El	823 576	762 486
Uppvärmning	1 247 808	1 331 977
Vatten	407 722	369 536
Sophämtning	250 754	249 105
Tomträttsavgälder	10 950	10 950
Övrigt	514 148	640 902
	3 871 124	3 964 935

Not 6 Övriga kostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Förvaltningsarvoden	218 411	209 760
Revisionsarvoden	14 638	14 612
Övriga externa kostnader	231 682	385 041
	464 731	609 413

Not 7 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	186 000	142 780
Revisionsarvode	14 050	18 200
Löner och andra ersättningar	97 209	97 640
	297 259	258 620

Sociala kostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	92 003	80 119
	92 003	80 119

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	389 262	338 739
--	----------------	----------------

24

Not 8 Byggnader

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	46 176 693	45 944 068
Omklassificeringar		232 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 176 693	46 176 693
Ingående avskrivningar	-25 800 557	-25 313 246
Årets avskrivningar	-487 311	-487 311
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 287 868	-25 800 557
Utgående redovisat värde	19 888 825	20 376 136
Taxeringsvärden byggnader	77 919 000	63 618 000
Taxeringsvärden mark	52 268 000	28 969 000
	130 187 000	92 587 000
Bokfört värde byggnader	19 888 825	20 736 136
	19 888 825	20 736 136

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav Avser andel i HSB Malmö.

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	700	700
Försäljningar/utrangeringar	-200	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	700
Utgående redovisat värde	500	700

Not 10 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	240 265	111 916
	240 265	111 916

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 416	2 267
Övriga förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	87 696	87 726
	91 112	89 993

Du

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2019-08-31	2018-08-31
Belopp vid årets ingång	6 943 370	6 564 465
Avsättning	660 000	660 000
Ianspråktagande	-345 942	-281 095
	7 257 428	6 943 370

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	21 245 000	21 245 000
	21 245 000	21 245 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

200.000 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 armorerings under året för den totala skulden är 200.000 kr

	2019-08-31	2018-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	200 000	200 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	4 400 000	4 600 000
	4 600 000	4 800 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	1 270	1 325
Övriga upplupna kostnader	454 807	323 929
Förutbetalda hyror och avgifter	594 697	582 496
	1 050 774	907 750

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

Malmö 27/1 2020



Franz Pedersen Dambo
Ordförande



Anna Milutinovic



Mats Walinder

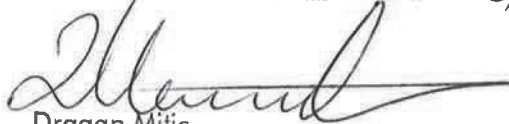


Börje Mile



Anna Visser

Vår revisionsberättelse har lämnats 05/02-2020



Dragan Mitic
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Dusica Novakov
Av föreningen vald revisor



Elizabete Rodrigues
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Manligheten i Malmö, org.nr. 746000-6153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Manligheten i Malmö för räkenskapsåret 2018/2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Manligheten i Malmö för räkenskapsåret 2018/2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

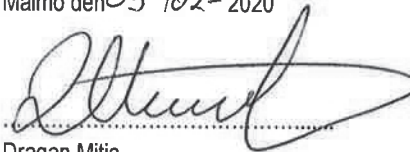
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

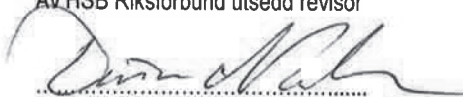
Malmö den 05 10 2020



Dragan Mitic

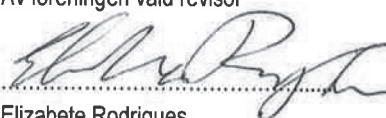
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Dusica Novakov

Av föreningen vald revisor



Elizabete Rodrigues

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

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

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

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.