



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
TAPPERHETEN 2
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tapperheten 2 i Malmö
Org.nr 746000-5122

Styrelsen för HSB Brf Tapperheten 2 i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1947 på fastigheten Tapperheten 2 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Kiviksgatan 7 A-D i Malmö.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2	8	51
2	16	53
2	8	55
3	8	61
Totalt	40	
Lokaler, hyresrätt	0	
Garage	0	
Parkeringsplatser	18	

Total lägenhetsyta 2164 kvm
Lägenheternas medelyta 54,6 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 februari 2020.
Närvarande var 11 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Bengt Jönsson
Vice ordförande
Sekreterare Susan Schüler
Studieorganisatör Susan Schüler
Ledamot Oscar Meldau
Ledamot Peter Alexandersson
Utsedd av HSB Agne Olsson
Suppleant Benny Roth

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bengt Jönsson & Peter Alexandersson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmateknare två i förening

Bengt Jönsson, Susan Schüler, Oscar Meldau & Peter Alexandersson

Revisorer

Jörgen Nilsson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Carolina Lilja och Viktor Andersson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Bengt Jönsson, Susan Schüler suppleant

Vicevärd

Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Avloppstammarna relinades för att säkerställa att vi inte drabbades av vattenskador.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-12-06.
Vid besiktningen framkom att Källartrappan på södergaveln behöver åtgärdas.
Källargolvet mellan porten & skyddsrummet är extremt medfaret.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande;
Målning av takfot och renovering av skärmtak över balkonger (Genomfört hösten 2020)
Större åtgärder: entrépartierna är mellan 25 och 30 år.
En modernisering bidrar till att öka tryggheten och säkerheten i vårt hus.
Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel i görligaste mån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 723 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 21-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år och att ta hänsyn till utgifter som är ofrånkomliga. (Fjärrvärme, vatten o.s.v.)

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 485 720 kr. Under året har föreningen amorterat 15 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 299 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Resultatet för 2019/2020 var positivt, en mild vinter bidrog till att hålla nere utgifterna.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Carl Andersson och Martin Larsson och Hanna Herrlin avgick, Susan Schüler, Oscar Meldau och Benny Roth valdes in.

Väsentliga avtal

De väsentliga avtal som är noterbara att vi fick ett nytt tomträttsavtal 20190101, vilket påverkar föreningens ekonom.

Anslutningen till Bolina 3 skall förhoppningsvis utgöra ett mervärde för våra medlemmar.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

I ett kort perspektiv är det inte några påtagliga risker eller osäkerhetsfaktorer.

På längre sikt är det sådant vi inte styr över som räntor och hur tomträttsavgälden kommer att utvecklas när den skall skrivas om.

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Vid årets utgång hade föreningen 48 medlemmar (48 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	1 623	1 561	1 499	1 455	1 439
Rörelsens kostnader	-1 435	-1 352	-1 377	-1 367	-1 188
Finansiella poster, netto	-63	-65	-66	-66	-71
Årets resultat	124	144	56	22	180
Likvida medel & fin placeringar	1 099	1 518	1 235	993	792
Skulder till kreditinstitut	4 485	4 501	4 516	4 531	4 546
Fond för yttre underhåll	2 064	1 983	1 801	1 772	1 823
Balansomslutning	6 554	6 400	6 253	6 207	6 209
Fastigheters taxeringsvärde	26 600	26 600	19 000	19 000	19 000
Soliditet (%)	25	26	24	23	23
Räntekostnad kr/kvm	30	31	31	31	34
Låneskuld kr/kvm	2 050	2 057	2 087	2 094	2 101
Avgift kr/kvm	723	698	678	659	649

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 200	1 983 350	-532 507	144 003	1 646 046
Disposition av föregående års resultat:			144 003	-144 003	0
Avsättning yttre fond		105 000	-105 000		0
I Anspråkstagande yttre fond		-23 551	23 551		0
Årets resultat				124 842	124 842
Belopp vid årets utgång	51 200	2 064 799	-469 953	124 842	1 770 888

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-469 953
årets vinst	124 842
	-345 111

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-345 111
	-345 111

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

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 606 920	1 550 724
Övriga intäkter	3	17 048	10 173
		1 623 968	1 560 897
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-79 020	-69 162
Planerat underhåll	5	-23 551	0
Fastighetsavgift/skatt		-57 160	-55 080
Driftskostnader	6	-714 222	-699 458
Övriga kostnader	7	-134 579	-191 567
Personalkostnader	8	-50 136	-40 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232 396	-199 584
Tomträttsavgäld	9	-144 396	-96 839
		-1 435 460	-1 351 903
Rörelseresultat		188 508	208 994
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 720	2 036
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 385	-67 027
		-63 665	-64 991
Årets resultat		124 842	144 003

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	5 388 713	4 800 798
Pågående nyanläggningar	11	0	15 631
		5 388 713	4 816 429
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 500	991
		1 500	991
Summa anläggningstillgångar		5 390 213	4 817 420
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Avräkningskonto HSB Malmö		1 099 245	1 517 932
Övriga fordringar	13	2 787	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 922	61 450
		1 163 954	1 579 681
Summa omsättningstillgångar		1 163 954	1 579 681
SUMMA TILLGÅNGAR		6 554 167	6 397 101

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 200	51 200
Fond för yttre underhåll	15	2 064 800	1 983 350
		2 116 000	2 034 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-469 953	-532 507
Årets resultat		124 842	144 003
		-345 111	-388 504
Summa eget kapital		1 770 889	1 646 046
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	1 359 020	3 111 700
Summa långfristiga skulder		1 359 020	3 111 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	3 126 700	1 389 020
Leverantörsskulder		9 430	24 317
Aktuella skatteskulder		3 213	2 248
Övriga skulder		16 027	16 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	268 888	207 073
Summa kortfristiga skulder		3 424 258	1 639 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 554 167	6 397 101

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		124 842	144 003
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		232 396	199 584
Resultat efter finansiella poster		357 238	343 587
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 960	-45 115
Förändring av kortfristiga skulder		47 223	15 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten		401 501	313 846
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-804 680	-15 631
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	-291
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-509	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-805 189	-15 922
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-15 000	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 000	-15 000
Årets kassaflöde		-418 688	282 924
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 517 932	1 235 007
Likvida medel vid årets slut		1 099 244	1 517 931

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 2019/2020.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 50 år. Avskrivningarna 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 1,93 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 109 050 kr (fg år 109 050 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	1 581 920	1 526 224
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	25 000	24 500
	1 606 920	1 550 724

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Övriga intäkter som tex. överlåtelse och pantförskrivning	17 048	10 173
	17 048	10 173

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	21 436	7 292
Material i löpande underhåll	7 756	11 581
Löpande underhåll tvättutrustning	6 138	46 650
Löpande underhåll av installationer	0	3 640
Löpande underhåll Va/sanitet	19 259	0
Löpande underhåll el	9 462	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	1 719	0
Löpande underhåll av markytor	13 250	0
Öresutjämning		-1
	79 020	69 162

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	23 551	0
	23 551	0

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	133 255	124 884
El	49 431	46 893
Uppvärmning	299 110	314 161
Vatten	94 735	90 932
Sophämtning	73 362	59 122
Väghållning	12 209	8 125
Övriga avgifter	52 120	55 340
Öresutjämning		1
	714 222	699 458

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	82 118	95 903
Revisionsarvoden	9 201	8 912
Övriga externa kostnader	43 260	86 752
	134 579	191 567

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	22 212	18 315
Revisionsarvode	3 000	1 500
Löner och andra ersättningar	12 785	11 000
	37 997	30 815
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 139	9 398
	12 139	9 398
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	50 136	40 213

Not 9 Tomträttsavgälder

Ny tomträttsavgäld from 2019-01-01

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Tomträttsavgälder	144 396	96 839
	144 396	96 839

Not 10 Byggnader

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	10 906 476	10 906 476
Aktivering relining avlopp	820 311	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 726 787	10 906 476
Ingående avskrivningar	-6 105 678	-5 906 094
Årets avskrivningar	-232 396	-199 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 338 074	-6 105 678
Utgående redovisat värde	5 388 713	4 800 798
Taxeringsvärden byggnader	15 800 000	15 800 000
Taxeringsvärden mark	10 800 000	10 800 000
	26 600 000	26 600 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Avser projekt spillvatten-relining

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	15 631	
Årets investering relining	804 680	15 631
Överfört till Byggnader	-820 311	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	15 631
Utgående redovisat värde	0	15 631

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	991
Utgående redovisat värde	1 500	991

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	2 787	239
	2 787	239

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	984	1 356
Övr förutb kostn, uppl int	60 938	60 094
	61 922	61 450

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	1 983 351	1 801 351
Avsättning	105 000	182 000
Ianspråktagande	-23 551	
	2 064 800	1 983 351

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 524 000	6 524 000
	6 524 000	6 524 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek	1,36	2020-09-30	3 111 700	3 111 700
Stadshypotek	1,25	2025-06-30	1 374 020	1 389 020
			4 485 720	4 500 720

Not 18 Skulder till kreditinstitut

3 126 700 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 15 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 4 410 720 kr.

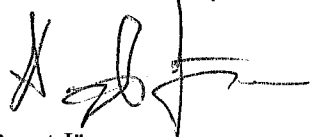
	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 126 700	1 389 020
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	1 359 020	3 111 700
	4 485 720	4 500 720

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	9 916	11 337
Övriga upplupna kostnader	131 258	69 270
Förutbetalda hyror och avgifter	127 715	126 466
	268 889	207 073

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

Malmö 20 21 - 01 - 14



Bengt Jönsson
Ordförande



Jan Peter Alexandersson

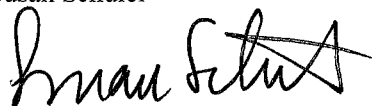


Oscar Meldau



Agne Olsson

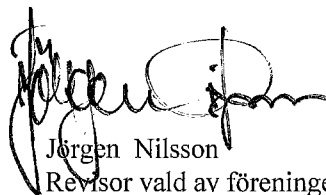
Susan Schüler



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 02 - 10



Mohammed Daaba
Revisor från Borevision AB
vilken är utsedd av HSB Riksförbund



Jörgen Nilsson
Revisor vald av föreningen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tapperheten 2 i Malmö, org.nr. 746000-5122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tapperheten 2 i Malmö för räkenskapsåret 20190901 - 20200831.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tapperheten 2 i Malmö för räkenskapsåret 20190901 - 20200831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn 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.

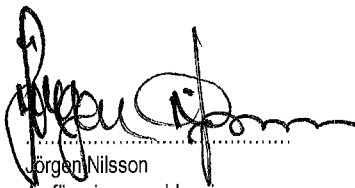
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn 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 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 10/2 2020



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jörgen Nilsson
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 förutbetald 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. Förutbetald 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.