



ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**HSB BRF
TAPPERHETEN 5
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Tapperheten 5 i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 Malmö Tapperheten 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Amiralsgatan 88 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	25	52
3	15	62
Totalt:	40	2230
Lokaler, bostadsrätt	1	169

Total lägenhetsyta 2230 kvm

Total lokalyta 169 kvm.

Lägenheternas medelyta 55,75 kvm.

Under de senaste åren har det inte funnits behov av några större underhållsåtgärder eller investeringar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019.

Närvarande var 9 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Elisabeth Degergård
Sekreterare	Petra Axelsson
Studieorganisatör	Marie Johansson
Ledamot	Marie Johansson

Ledamot	Gustav Botvid
Utsedd av HSB	Jörgen Andersson
Suppleant	Emelie Rydén

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Gustav Botvid samt suppleanten Emelie Rydén. Val av ny ordförande. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Elisabeth Degergård, Marie Johansson, Gustav Botvid och Petra Axelsson

Revisorer

Sara Håkanson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Brith-Marie Håkansson och Madeleine Walderhaug.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie Gustav Botvid och suppleant Marie Johansson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: OVK, obligatorisk ventilationskontroll, av lägenheternas ventilationssystem har genomförts under året, och efter vissa åtgärder har samtliga blivit godkända. Under året har även sedvanligt underhåll av hissar, tvättmaskiner och belysningsarmaturer utförts.

Arbetet med införandet av IMD-el har fortlöpt under året.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen tillsammans med representant från Byggex den 27 maj 2019. Vid besiktningen framkom bland annat att tak och stuprännor ovanför entréerna och bakom restaurangen behövde rensas, källarfönstren och fönstren i trapphusen behövde putsas, bråte bakom restaurangen behövde forslas bort, utemöbler behövde tvättas, samtliga större träd behövde beskäras av arborist och buskar klippas ner. Detta underhåll har genomförts under året.

Inför uppdatering av underhållsplanen genomfördes ytterligare en fastighetsbesiktning den 28 oktober 2019 av styrelsen och en besiktningsperson från HSB. Vid besiktningen framkom bland annat att fasaden behöver besiktigas, att en del marksten behöver justeras, och att utebelysning behöver uppdateras.

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

Uppgradering av hissarna

Byte av källardörr

Teknisk installation och driftsättning av IMD (Individuell Mätning och Debitering) för el

Uppgradering av allmänbelysning inne och ute

Datorisering av undercentralen

DM

Planerade åtgärder ska finansieras med kontinuerliga avgiftshöjningar, samt egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 896 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade att ett höjningsbehov för närvarande inte är nödvändigt och styrelsen beslöt att avvakta med att höja årsavgifterna.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13.979.209 kr. Under året har föreningen amorterat 52 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 79 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.

Väsentliga avtal

Friköp av tomten undertecknades 2019-10-14.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 47 medlemmar (45 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 169	2 113	2 037	1 929	1 884
Rörelsens kostnader	1 839	1 594	1 526	1 825	1 541
Finansiella poster, netto	71	82	84	81	203
Årets resultat	260	437	427	43	140
Likvida medel & fin placeringar	8 770	2 001	1 576	1 139	950
Skulder till kreditinstitut	13 979	7 125	7 299	7 497	7 695
Fond för yttre underhåll	2 473	2 385	2 253	2 117	2 105
Balansomslutning	25 869	10 997	10 756	10 461	10 602
Fastigheternas taxeringsvärde	28 876	26 608	26 608	18 145	18 145
Soliditet %	14	31	28	24	23
Räntekostnad kr/kvm	34	38	36	35	85
Låneskuld kr/kvm	6 187	2 970	3 043	3 105	3 187
Avgift kr/kvm	896	870	833	787	770

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 980	2 384 572	514 565	436 684	3 392 801
Avsättning år 2019 yttre fond		88 000	-88 000		0
Disposition av föregående års resultat:			436 684	-436 684	0
Årets resultat				259 707	259 707
Belopp vid årets utgång	56 980	2 472 572	863 249	259 707	3 652 508

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	863 249
årets vinst	259 707
	1 122 956
disponeras så att i ny räkning överföres	1 122 956
	1 122 956

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

Du

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 161 551	2 104 203
Övriga intäkter	3	7 644	9 280
		2 169 195	2 113 483
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-156 252	-147 370
Fastighetsavgift/skatt		-63 840	-59 560
Driftskostnader	5	-1 161 686	-950 364
Övriga kostnader	6	-156 547	-166 912
Personalkostnader	7	-123 450	-93 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-177 206	-177 206
		-1 838 981	-1 594 997
Rörelseresultat		330 214	518 486
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 990	3 039
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 496	-84 841
		-70 506	-81 802
Årets resultat		259 707	436 684

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	16 904 766	8 899 094
		16 904 766	8 899 094
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	9	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		16 905 466	8 899 794
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 938	0
Avgifts- och hyresfordringar		24 294	4 130
Avräkningskonto HSB Malmö		8 269 939	2 000 980
Aktuella skattefordringar		1 621	5 901
Övriga fordringar	10	42 551	30 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	121 530	55 233
		8 462 873	2 096 943
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	12	500 000	0
		500 000	0
<i>Kassa och bank</i>		244	244
Summa omsättningstillgångar		8 963 117	2 097 187
SUMMA TILLGÅNGAR		25 868 583	10 996 981

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 980	56 980
Fond för yttre underhåll	13	2 472 572	2 384 572
		2 529 552	2 441 552
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		863 249	514 565
Årets resultat		259 707	436 684
		1 122 956	951 249
Summa eget kapital		3 652 508	3 392 801
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	7 500 000	4 174 079
Summa långfristiga skulder		7 500 000	4 174 079
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	6 479 209	2 950 826
Leverantörsskulder		7 874 928	161 030
Övriga skulder		0	350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	361 938	317 894
Summa kortfristiga skulder		14 716 075	3 430 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 868 583	10 996 980

24

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		259 707	437 472
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		177 206	177 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		436 913	614 678
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-96 971	6 932
Förändring av kortfristiga skulder		7 757 592	-22 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 097 534	599 398
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 182 878	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 182 878	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering av lån		6 854 304	-174 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 854 304	-174 500
Årets kassaflöde		6 768 960	424 898
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 001 224	1 576 326
Likvida medel vid årets slut		8 770 184	2 001 224

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 68 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 1,36 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5.522.788 kr (fg år 5.522.788 kr)

DM

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 992 990	1 940 115
Årsavgifter lokaler, ej moms	168 561	164 088
	2 161 551	2 104 203

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	7 644	9 280
	7 644	9 280

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Löpande underhåll	6 326	0
Material i löpande underhåll	9 345	3 044
Löpande underhåll av hissar	0	35 000
Löpande underhåll av bostäder	0	7 517
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 110	2 706
Löpande underhåll tvättutrustning	21 471	21 312
Löpande underhåll Va/sanitet	61 248	60 889
Löpande underhåll värme	22 024	0
Löpande underhåll ventilation	5 876	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	4 293	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	4 802
Löpande underhåll av markytor	24 559	0
Försäkringsskador	0	12 100
	156 252	147 370

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	270 100	273 724
El	102 284	80 019
Uppvärmning	310 672	325 882
Vatten	129 315	89 717
Sophämtning	56 525	53 483
Övriga avgifter	133 401	125 347
Tomträttsavgälder	159 390	2 192
	1 161 687	950 364

Not 6 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	85 604	78 199
Revisionsarvoden	9 500	9 138
Energideklaration	0	16 875
Övriga kostnader	61 443	62 700
	156 547	166 912

Not 7 Anställda och personalkostnader

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

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	88 750	68 250
Ersättningar till övriga förtroendevalda	5 300	3 200
	94 050	71 450

Sociala kostnader

Sociala kostnader	29 400	22 135
	29 400	22 135

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	123 450	93 585
--	----------------	---------------

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 063 517	13 063 517
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 063 517	13 063 517
Ingående avskrivningar	-4 164 423	-3 987 217
Årets avskrivningar	-177 206	-177 206
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 341 629	-4 164 423
Mark årets inköp	8 182 878	0
Utgående värde mark	8 182 878	0
Bokfört värde byggnader och mark	16 904 766	8 899 094
Taxeringsvärden byggnader	17 495 000	14 469 000
Taxeringsvärden mark	11 381 000	6 139 000
	28 876 000	20 608 000
Bokfört värde byggnader	8 721 888	8 899 094
Bokfört värde mark	8 182 878	0
	16 904 766	8 899 094

Not 9 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	200	200
	700	700

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	42 551	30 699
	42 551	30 699

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	433	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 097	55 233
	121 530	55 233

Not 12 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	0
Utgående redovisat värde	500 000	0

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	2 384 572	2 252 572
Avsättning	88 000	132 000
	2 472 572	2 384 572

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	13 980 000	11 375 000
	13 980 000	11 375 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

6.479.209 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 52.500 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 479 209	2 950 826
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	7 500 000	4 174 079
	13 979 209	7 124 905

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,490	2020-03-03	2 305 130	2 305 130
Stadshypotek	1,410	2020-10-30	4 174 079	4 226 579
Stadshypotek	1,090	2023-12-30	7 500 000	
Löst lån				593 196
			13 979 209	7 124 905

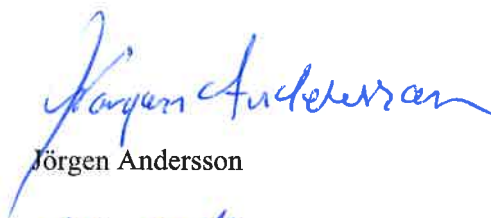
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	12 700	12 294
Förutbetalda hyror och avgifter	157 452	145 543
Upplupen värmekostnad	50 832	50 034
Upplupen elkostnad	9 233	7 316
Upplupna styrelsearvode	83 700	67 200
Övrigt	48 021	35 507
	361 938	317 894

Malmö den 25/3-20



Elisabeth Degergård
Ordförande



Jörgen Andersson



Petra Axelsson



Gustav Botvid



Marie Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 06/04 - 2020



Sara Håkansson
Av föreningen vald revisor



Dragan Mitic

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tapperheten 5 i Malmö, org.nr. 746000-4968

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tapperheten 5 i Malmö för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

DM

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 5 i Malmö för räkenskapsåret 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 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, viktiga 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 06/04-2020



Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sara Håkansson
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.

Egna anteckningar.

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.