



ÅRSREDOVISNING

1/9 2019 – 31/8 2020

**HSB BRF
TUBAN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening HSB Brf Tuban i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma klockan 19:00 tisdagen den 9 februari 2021. På grund av den rådande pandemin kommer mötet att äga rum via videolänk och du kan därför bekvämt delta hemifrån.

Bekräfta din anmälan genom att skicka ett mail till: tuban.malmo@gmail.com

Information om hur du deltar via videolänk finns på Tubans hemsida:
<https://www.hsb.se/malmo/brf/tuban/>

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 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

HSB Brf Tuban i Malmö
Org.nr 746000-5361

Styrelsen för HSB Brf Tuban 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.

Föreningens 2 bostadshus färdigställdes år 1953 på fastigheten Tuban 1 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Nordlinds väg 96 A, B och C samt 98 A och B i Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	17
2	10
3	14
4	4
5	1
Totalt:	46
Lokaler, bostadsrätt:	3
Lokaler, hyresrätt:	0
Garage:	0
Parkeringsplatser:	0
Total lägenhetsyta:	2496 kvm
Total lokalyta:	127 kvm.
Lägenheternas medelyta:	54 kvm.

Red

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

- En omfattande fasadrenovering gjordes 2014.
- En miljöstation anlades och föreningens innergård upprustades 2014.
- Tubans gemensamma lokal och styrelserum renoverades 2015.
- Nya tvättmaskiner och torkskåp i tvättstugan i 98:an installerades 2015 samtidigt som tvättstugan fick ett större disponibelt utrymme.
- Under 2019 infördes individuell mätning och debitering av el (IMD, dvs. gemensam el).
- Under 2019/20 utfördes separation av dagvatten (regn- och dräneringsvatten) från spillvatten (dusch-, disk-, tvätt- och toalettvattnen) för att undvika att dag- och spillvatten blandas vid översvämningar.
- Under 2020 påbörjades relining av avloppstammarna (pågående).

Föreningsstämma

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

Styrelsen under verksamhetsåret

Perioden 2019-09-01 2020-02-11

Ordförande	Sebastian Björklund
Vice ordförande	Ingvar Wahlsteen
Sekreterare	Katarina Wingkvist
Studieorganisatör	Anton Simonsen
Utsedd av HSB	Carina Ekdahl
Suppleant	Anna Beneti

Perioden 2020-02-11 2020-08-31

Ordförande	Sebastian Björklund
Vice ordförande	Anders Hansson
Sekreterare	Katarina Wingkvist
Studieorganisatör	Ingvar Wahlsteen
Utsedd av HSB	Carina Ekdahl
Suppleant	Anna Beneti

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sebastian Björklund och Anders Hansson samt suppleanten Anna Beneti.

Styrelsen har under året hållit totalt 14 sammanträden fördelade på 9 styrelsemöten (protokoll nr 235- 243), 1 extrastämma angående bredband, 1 konstituerande möte, samt 1 budgetmöte. Dessutom har flera byggmöten ägt rum där styrelsen varit representerad i samband med installation av gemensam el, separering av dagvatten samt relining av avloppstammarna.



Firmateknare två i förening

Sebastian Björklund, Anders Hansson, Ingvar Wahlsteen och Katarina Wingkvist.

Revisorer

Anna Truedsson och Åsa Melander, samt revisor från Borevision AB som är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Björn Erdal.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Katarina Wingkvist.

Vicevärd

Arbetsuppgifterna ligger på sittande styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Installation av individuell mätning och debitering av el (IMD, dvs. gemensam el).
- Separation av dagvatten från spillvatten.
- Relining av avloppstammarna (pågående).
- Beslut om övergång till gemensamt bredband från Bolina 3.0.

Den 5 maj 2020 utfördes den stadgeenlig fastighetsbesiktningen. Samtliga från styrelsen var närvarande. Slutsatsen från besiktningen var att fastigheterna överlag är i gott skick efter de renoveringar föreningen genomfört de senaste åren och att föreningen ligger i fas med underhållsplanen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och nästa större projekt omfattar renovering/byte av föreningens värmeledningar som är planerade till 2022/2023 enligt underhållsplanen. Framtida underhållsåtgärder är bedömda att finansieras med de åtgärder som anges under avsnittet ekonomi.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 687 kr/m² yta.

Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-10-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 469 930 kr. Under året har föreningen amorterat 590 000 kr. Styrelsens intention är att verka för en ökad amorteringstakt, samt att genomföra engångsamorteringar när så är möjligt, för att erhålla en stabil och hållbar ekonomi med bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov och förväntade omkostnader. Under året har föreningen tagit lån för att bekosta separering av dagvatten och relining

Extrastämma

Under verksamhetsåret hölls en extrastämma som ägde rum 19 maj 2020. Stämman beslutade att föreningen ska införa bredband för samtliga lägenheter och lokaler från en gemensam leverantör. Stämman gav styrelsen mandat att välja leverantör samt form av abonnemang.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga väsentliga förändringar av styrelsen har genomförts.

Väsentliga avtal

Tomträttsavgälden löper ut 2024-12-31. Styrelsen har efterfrågat och fått ett utlåtande vad gäller friköp av tomten och priset låg då på 23 811 000 kr (priset gällde till 2020-12-31).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen ser inga stora risker eller osäkerhetsfaktorer utöver en sannolik höjning av tomträttsavgälden.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 7 lägenhetsöverlåtelser skett; 3 ettor, 2 tvåor, och 2 treor, med ett medelpris på 36 301 kr/kvm. Vid årets utgång hade föreningen 64 medlemmar (65 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.

Kommunikation mellan styrelsen och medlemmar sker smidigast via e-post. Styrelsens e-postadress är tuban.malmo@gmail.com.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Bet

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	1 875	1 905	1 702	1 679	1 972
Rörelsens kostnader	-1 590	-1 591	-1 312	-1 488	-1 461
Finansiella poster, netto	-85	-107	-109	-135	-168
Årets resultat	199	207	281	56	343
Likvida medel & fin placeringar	2 683	1 307	1 208	791	1 043
Skulder till kreditinstitut	10 469	5 060	5 150	5 240	5 763
Fond för yttre underhåll	2 184	2 073	1 863	1 759	1 737
Balansomslutning	14 151	8 476	8 342	8 146	8 641
Fastigheters taxeringsvärde	49 649	49 679	41 036	41 036	41 036
Soliditet (%)	22	36	35	32	29
Räntekostnad kr/kvm	34	41	42	55	68
Låneskuld kr/kvm	4 195	1 929	1 963	2 099	2 309
Avgift kr/kvm	687	663	650	643	633

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	89 700	2 072 633	720 778	207 184	3 090 295
Disposition av föregående års resultat:			207 184	-207 184	0
Avsättning yttre fond		112 000	-112 000		0
I anspråkstagande yttre fond		0	0		0
Årets resultat				199 078	199 078
Belopp vid årets utgång	89 700	2 184 633	815 962	199 078	3 289 373

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	815 962
årets vinst	199 078
	1 015 040
disponeras så att i ny räkning överföres	1 015 040
	1 015 040

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

Reda

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 802 670	1 722 029
Övriga intäkter	3	72 538	183 231
		1 875 208	1 905 260
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-44 122	-263 804
Fastighetsavgift/skatt		-70 224	-67 832
Driftkostnader	5	-859 283	-751 606
Övriga kostnader	6	-238 670	-178 901
Personalkostnader	7	-88 344	-87 729
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-287 678	-238 622
Tomträttsavgälder	8	-2 570	-2 570
		-1 590 892	-1 591 063
Rörelseresultat		284 316	314 197
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 054	1 772
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 292	-108 785
		-85 238	-107 013
Årets resultat		199 078	207 184

Rks

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	7 615 064	6 771 269
Pågående nyanläggningar	10	3 695 407	269 482
		11 310 471	7 040 751
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 310 971	7 041 251
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 000	3 000
Avgifts- och hyresfordringar		1 376	120
Avräkningskonto HSB Malmö		2 682 292	1 305 075
Övriga fordringar	12	121 933	108 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37 080	16 041
		2 845 681	1 432 834
<i>Kassa och bank</i>		1 272	1 901
Summa omsättningstillgångar		2 846 953	1 434 735
SUMMA TILLGÅNGAR		14 157 924	8 475 986

JKL

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 700	89 700
Fond för yttre underhåll	14	2 184 633	2 072 633
		2 274 333	2 162 333
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		815 962	720 778
Årets resultat		199 078	207 184
		1 015 040	927 962
Summa eget kapital		3 289 373	3 090 295
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	2 016 250	2 091 250
Summa långfristiga skulder		2 016 250	2 091 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	8 453 680	2 968 680
Leverantörsskulder		58 868	15 252
Övriga skulder		25 924	25 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	313 829	284 585
Summa kortfristiga skulder		8 852 301	3 294 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 157 924	8 475 986

Kca

Kassaflödesanalys

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		199 078	207 184
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		287 678	238 622
Resultat efter finansiella poster		486 756	445 806
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-38 385	-14 318
Förändring av kortfristiga skulder		75 615	16 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten		523 986	448 255
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 557 399	-259 482
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 557 399	-259 482
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		6 000 000	0
Amortering av lån		-590 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 410 000	-90 000
Årets kassaflöde		1 376 587	98 773
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 306 976	1 208 203
Likvida medel vid årets slut		2 683 563	1 306 976

PK

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 55 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 2,38%.

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.

PEG

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter bostäder	1 732 844	1 655 261
Årsavgifter lokaler, ej moms	69 826	66 768
	1 802 670	1 722 029

Not 3 Övriga intäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ersättning försäkringsskador	0	169 822
Övriga intäkter	13 488	13 409
El, momsreg	59 050	0
	72 538	183 231

Not 4 Reparationer

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande underhåll	2 813	66 056
Material i löpande underhåll	16 105	18 534
Löpande underhåll av bostäder	2 764	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	4 125	0
Löpande underhåll tvättutrustning	6 370	23 035
Löpande underhåll av installationer	0	4 579
Löpande underhåll Va/sanitet	0	10 649
Löpande underhåll el	4 719	1 494
Försäkringsskador	5 839	139 457
Skadegörelse	1 388	0
Öresutjämning	-1	
	44 122	263 804

PEA

Not 5 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	189 290	171 326
El	133 239	68 285
Uppvärmning	334 533	341 961
Vatten	96 923	80 308
Sophämtning	42 830	40 845
Övriga avgifter	62 469	48 881
Öresutjämning	-1	
	859 283	751 606

Not 6 Övriga kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Förvaltningsarvoden	89 058	80 568
Revisionsarvoden	9 201	8 912
Övriga externa kostnader	140 411	89 420
Öresutjämning		1
	238 670	178 901

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	65 600	64 400
Revisionsarvode	1 998	1 998
Löner och andra ersättningar	1 998	999
	69 596	67 397
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	18 748	20 332
	18 748	20 332
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	88 344	87 729

124

Not 8 Tomträttsavgäld

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from 2025-01-01.

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Tomträttsavgälder	2 570	2 570
	2 570	2 570

Not 9 Byggnader samt markanläggning

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	9 270 553	9 270 553
Installation av individuell mätning och debitering el	232 125	
Installation dagvattensystem	637 473	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 140 151	9 270 553
Ingående avskrivningar	-2 996 534	-2 791 062
Årets avskrivningar	-241 434	-205 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 237 968	-2 996 534
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	663 000	663 000
Ny markanläggning med cykelställ	261 875	
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-165 750	-132 600
Årets avskrivningar	-46 244	-33 150
Utgående ackumulerade uppskrivningar	712 881	497 250
Utgående redovisat värde	7 615 064	6 771 269
Taxeringsvärden byggnader	24 755 000	24 755 000
Taxeringsvärden mark	24 894 000	24 894 000
	49 649 000	49 649 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Föregående års investering avsåg IMD samt relining.

Årets investering avser projekt med relining, beräknad kostnad 5,5 mkr beräknat klart 2020.

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	269 482	10 000
Årets investering	3 502 563	259 482
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 772 045	269 482
Utgående redovisat värde	3 772 045	269 482

PKA

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	115 564	99 837
Skattefordringar	6 369	8 761
	121 933	108 598

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 595	1 134
Övr förutb kostn, uppl int	15 357	14 907
Förutbetalad förbrukningskostn el, värme, vatten och sophantering	19 128	0
	37 080	16 041

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Belopp vid årets ingång	2 072 633	1 862 633
Avsättning	112 000	210 000
Ianspråktagande	0	0
	2 184 633	2 072 633

PK

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	10 508 000	5 825 000
	10 508 000	5 825 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
SEB 23187957	1,78	2023-06-28	910 000	940 000
SEB 35456414	0,99	2021-09-28	1 181 250	1 226 250
SEB 36359757	0,44	2021-05-28	1 278 680	1 293 680
SEB 37878057	0,91	2020-09-28	1 100 000	1 600 000
SEB 44306239	0,68	2021-05-28	6 000 000	0
			10 469 930	5 059 930

Not 17 Skulder till kreditinstitut

8 453 680 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 590 000 kr

Beräknad skuld om 5 år 10 019 930kr.

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 453 680	2 968 680
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	2 016 250	2 091 250
	10 469 930	5 059 930

PEA

HSB Brf Tuban i Malmö
Org.nr 746000-5361

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader-lån	17 223	19 224
Övriga upplupna kostnader	141 161	123 950
Förutbetalda hyror och avgifter	155 445	141 411
	313 829	284 585

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

Malmö 2020 - 11 - 26



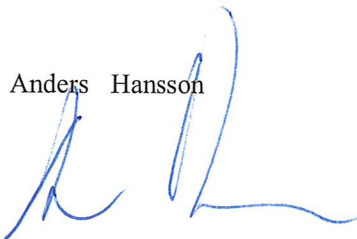
Sebastian Björklund
Ordförande



Katarina Wingkvist



Carina Ekdahl



Anders Hansson



Ingvar Wahlsteen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 7/12 -



Per-Erik Gillberg
Revisor från Borevision AB
vilken är utsedd av HSB Riksförbund



Anna Truedsson
av föreningen vald Revisor

Åsa Melander
av föreningen vald Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tuban i Malmö, org.nr. 746000-5361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tuban i Malmö för räkenskapsåret 2020.

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

PKG

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 Tuban i Malmö för räkenskapsåret 2020 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 7 / 12 2020


.....

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....

Anna Truedsson
Av föreningen vald revisor

.....
Åsa Melander

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.