



ÅRSREDOVISNING

1/9 2018 – 31/8 2019

**HSB BRF
TAPPERHETEN 3
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö

Org nr 746000-5346

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 – 2019-08-31

Föreningens 73:e verksamhetsår

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 Tapperheten 3 byggdes år 1948 på tomt 3 i kvarteret Tapperheten som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kiviksgatan 9 A-D.

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
2	32
3	8
Parkeringsplatser	12

Total lägenhetsyta 2 188 kvm

Total lokalyta 50 kvm.

Lägenheternas medelyta 54,7 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Tak- och fasadrenovering 2015. Friköpt tomten ifrån Malmö stad 2017.

Föreningslokalen renoverad 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 januari 2019

Närvarande var 28 röstberättigade medlemmar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BAH" and "KN".



Styrelsen under verksamhetsåret 180901–190123

Ordförande	Daniel Pollacco Kärfve
Sekreterare	Isabell Ahl
Ledamot	Fredrik Alm
Studieorganisatör	Malin Malmberg
Utsedd av HSB	Martin Svensson
Suppleant	Malin Malmberg
Suppleant	Renée Malmberg
Suppleant	Sladjan Milijic (begärde utträde 2018-09-11)

Styrelsen under verksamhetsåret 190123–190527

Ordförande	Daniel Pollacco Kärfve
Sekreterare	Jakob Löfgren
Ledamot	Mikael Willman
Studieorganisatör	Daniel Pollacco Kärfve
Utsedd av HSB	Martin Svensson
Suppleant	Berit Åström
Suppleant	Klara Asp

Styrelsen under verksamhetsåret 190527–190831

Ordförande	Klara Asp
Sekreterare	Jakob Löfgren
Ledamot	Mikael Willman
Ledamot	Berit Åström
Ledamot	Susanne Edqvist
Ledamot	Olle Andersson
Studieorganisatör	Olle Andersson
Utsedd av HSB	Martin Svensson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Berit Åström, Mikael Willman, Jakob Löfgren och Klara Asp. Dock har de tre senare meddelat att de ställer upp till omval. Styrelsen har under året hållit 17 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Klara Asp, Mikael Willman, Jakob Löfgren och Susanne Edqvist

Revisorer

Anders Johansson och Jan Tidman samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Marianne Berg och Charlotte Dahl.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Klara Asp (ordinarie) och Jakob Löfgren (suppleant).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: renovering av föreningslokalen vilket har inneburit nytt kök med nya vitvaror, nytt badrum samt nyinköpt inredning.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-04-10. Vid besiktningen framkom att det var flera mindre åtgärder som borde åtgärdats under föregående verksamhetsår och som överlämnats till nuvarande styrelse. Under detta verksamhetsår har ett flertal av dessa mindre reparationer åtgärdats.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: renovering av fjärrvärmeanläggningen, byte av hissar, ommålning av trapphus och källare, installation av skorstenshuvar samt byte av cirkulationsrör för varmvatten.

Planerade åtgärder ska finansieras med befintliga likvida och bundna medel samt lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 961 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019/2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 %.

Styrelsen har för avsikt att i normalfallet höja avgifterna lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. För kommande verksamhetsår 2019/2020 valde styrelsen att inte höja avgiften då föreningen redan ligger högre i avgift jämfört med kringliggande bostadsrättsföreningar.

Sedan friköpande av tomten 2017 har föreningens banklån ökat väsentligt. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 892 316 kr. Under året har föreningen amorterat 200 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 70 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. Föreningen kommer därför att amortera ner sina lån med minst 200 000 kr/år i tio år samt lösa ut ett lån på 378 396 kr vid konverteringsdagen 2020-01-28. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider och till olika banker.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen fortsätter gå med positivt resultat vilket är bra inför kommande underhåll de närmaste åren. Renoveringen av föreningens gemensamhetslokal översteg budget med cirka 10%.

Föreningen har 2017 köpt loss marken från Malmö stad vilket innebär en fast värdeökning för föreningen. På sikt innebär detta en stabil ekonomi med så förutsägbara kostnader som möjligt samt en stabil avgift som inte kommer att chockhöjas. För att ytterligare säkra en god ekonomi kommande år har styrelsen köpt in tjänsten "Utökad finansrådgivning" av HSB-finans där styrelsen i samarbete med HSB bland annat kommer att ta fram en finanspolicy för föreningen samt en plan för finansiering av de större underhåll som finns i underhållsplanen.



Extrastämma

Extra föreningsstämma angående hölls 2019-05-27, vari 21 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att: se nedan.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Vid extrastämman utsågs en ny ordförande, två nya ledamöter samt att styrelserollen suppleant togs bort.

Väsentliga avtal

Städning utförs av Kia Kvalitetsstäd AB. Fastighetsskötseln sköts av Bröderna Håkansson's Fastighetsservice.

Föreningen är fullvärdesfastighetsförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne med bostadsrättstillägg. El har föreningen genom HSB:s gemensamma avtal. Fastighetens leverantör av el och fjärrvärme är E.ON.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga kända

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 47 medlemmar (47 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "Lasse", "BAM", and "VA".

**Femårigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	2 214	2 170	2 100	2 063	2 039
Rörelsens kostnader	-1 795	-1 475	-1 534	-1 401	-1 344
Finansiella poster, netto	-296	-298	-118	-84	-116
Årets resultat	123	397	448	578	579
Likvida medel & fin. placeringar	2 256	2 078	1 592	1 496	1 123
Skulder till kreditinstitut	13 892	14 092	14 318	7 500	7 661
Fond för yttre underhåll	1 857	1 978	1 853	1 781	1 648
Balansomslutning	18 308	18 469	18 286	10 099	10 946
Fastighetens taxeringsvärde	27 200	19 600	19 600	19 600	16 923
Soliditet %	22%	22%	20%	29%	24%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	140	136	58	39	56
Låneskuld kr/kvm	6349	6 297	6 398	3 351	3 423
Avgift kr/kvm	961	939	912	894	881

Förändring eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 200 kr	1 977 783 kr	1 576 064 kr	396 647 kr
Resultatdisp. under året			396 647 kr	-396 647 kr
Ianspråktagen. 2018/19 av yttre fond		-294 902 kr	294 902 kr	
Avsättning år 2018/19 yttre fond		174 000 kr	-174 000 kr	
Årets resultat				123 368 kr
Belopp vid årets slut	51 200 kr	1 856 881 kr	2 093 613 kr	123 368 kr

CA M-SE
BAM
Z
M



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5346

HSB Brf
Tapperheten 3 i Malmö

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	2 093 613
Årets resultat	123 368
Summa till stämmans förfogande	2 216 981

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 216 981
-------------------------	-----------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SE", "3AM", and "1000".



HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö

		2018-09-01	2017-09-01
Resultaträkning		2019-08-31	2018-08-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	2 138 532	2 090 560
Övriga intäkter	Not 2	75 510	79 344
Summa Nettoomsättning		<u>2 214 042</u>	<u>2 169 904</u>
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-760 233	-752 328
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-102 762	-98 412
Löpande underhåll	Not 5	-64 416	-48 342
Periodiskt underhåll	Not 6	-294 902	0
Övriga externa kostnader	Not 7	-250 720	-209 953
Fastighetsskatt/avgift		-55 480	-53 480
Avskrivningar	Not 8	-266 531	-312 717
Summa fastighetskostnader		<u>-1 795 045</u>	<u>-1 475 232</u>
Rörelseresultat		418 997	694 671
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 675	5 313
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-306 305</u>	<u>-303 337</u>
Summa finansiella poster		<u>-295 630</u>	<u>-298 024</u>
Årets resultat		123 368	396 647
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		123 368	396 647
Avsättning underhållsfond		-174 000	-125 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		294 902	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>120 902</u>	<u>-125 000</u>
Överskott		244 270	271 647

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "OK", "Huse", "BAM", and "LWA".



HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 9 <u>16 051 381</u>	<u>16 317 912</u>
	16 051 381	16 317 912
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 10 <u>991</u>	<u>700</u>
	991	700
Summa anläggningstillgångar	<u>16 052 372</u>	<u>16 318 612</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 098	9 676
Avräkningskonto HSB Malmö	1 156 319	1 377 624
Övriga fordringar	Not 11 45 092	45 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 <u>22 426</u>	<u>17 436</u>
	1 227 935	1 450 224
Kortfristiga placeringar	Not 13 1 100 000	700 000
Summa omsättningstillgångar	<u>2 327 935</u>	<u>2 150 224</u>
Summa tillgångar	<u>18 380 307</u>	<u>18 468 836</u>

OH
M SE
BAN
MA



HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	51 200	51 200
Fond för yttre underhåll	1 856 881	1 977 783
	<u>1 908 081</u>	<u>2 028 983</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 093 613	1 576 064
Årets resultat	123 368	396 647
	<u>2 216 981</u>	<u>1 972 711</u>
Summa eget kapital	<u>4 125 062</u>	<u>4 001 695</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>12 513 920</u>	<u>13 892 316</u>
	12 513 920	13 892 316
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	1 378 396	200 000
Aktuell skatteskuld	11 802	19 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 273	5 163
	Not 16	
	<u>348 854</u>	<u>349 847</u>
	1 741 325	574 826
Summa skulder	<u>14 255 245</u>	<u>14 467 142</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>18 380 307</u>	<u>18 468 836</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "JAM", and other illegible marks.



HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	123 368	396 647
Avskrivningar	266 531	312 717
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	389 899	709 364
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	984	-8 687
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-11 897	-90 335
Kassaflöde från löpande verksamhet	378 986	610 343
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-291	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-291	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-200 000	-123 650
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-123 650
Årets kassaflöde	178 695	486 693
Likvida medel vid årets början *	2 077 624	1 590 931
Likvida medel vid årets slut	2 256 319	2 077 624

* I likvida medel ingår avräkningskonto samt kortfristiga placeringar

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BAH" and other illegible marks.



HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 51 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,84 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018-2019.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 535 834 kr (föregående år 1 535 834 kr).



HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö

Noter	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	
Årsavgifter bostäder	2 102 532	2 054 560
Hyresintäkter	36 000	36 000
Bruttoomsättning	2 138 532	2 090 560
Not 2	Övriga intäkter	
Bredband	61 920	61 920
Övriga intäkter	13 590	17 424
Summa	75 510	79 344
Not 3	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalvård	159 309	131 705
El	63 464	59 060
Uppvärmning	303 230	325 616
Vatten	81 076	77 197
Sophämtning	34 714	36 476
Övriga avgifter	118 440	122 274
Summa	760 233	752 328
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Styrelsearvode	69 750	68 250
Revisorsarvode	6 975	6 825
Löner och andra ersättningar	1 860	1 820
Summa	78 585	76 895
Sociala kostnader	24 177	21 517
Summa	24 177	21 517
Totalt	102 762	98 412
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Not 5	Löpande underhåll	
Material i löpande underhåll	11 743	4 600
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	2 094	0
Löpande underhåll tvättutrustning	7 956	898
Löpande underhåll av installationer	0	5 954
Löpande underhåll Va/sanitet	19 995	0
Löpande underhåll värme	2 900	0
Löpande underhåll ventilation	923	7 650
Löpande underhåll el	2 635	4 468
Löpande underhåll hissar	13 837	21 581
Löpande underhåll markytor	0	777
Skadegörelse	2 333	2 413
Summa	64 416	48 342
Not 6	Periodiskt underhåll	
Periodiskt underhåll lokaler	193 558	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	101 344	0
Summa	294 902	0
Not 7	Övriga externa kostnader	
Förvaltningsarvoden	81 772	78 584
Revisionsarvoden	8 913	9 138
Övriga externa kostnader	160 035	122 232
Summa	250 720	209 953
Not 8	Avskrivningar	
Byggnader och ombyggnader	266 531	312 717
Summa	266 531	312 717

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'af', 'AM', 'SE', 'JRM', and 'M'.



HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 454 403	14 454 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 454 403	14 454 403
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 636 966	-5 324 249
Årets avskrivningar	-266 531	-312 717
Utgående avskrivningar	-5 903 497	-5 636 966
Bokfört värde Byggnader	8 550 906	8 817 437
Ingående anskaffningsvärde mark	7 500 475	7 500 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 500 475	7 500 475
Bokfört värde Mark	7 500 475	7 500 475
Bokfört värde Byggnader och Mark	16 051 381	16 317 912
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	16 400 000	13 600 000
	16 400 000	13 600 000
Mark - bostäder	10 800 000	6 000 000
	10 800 000	6 000 000
Taxeringsvärde totalt	27 200 000	19 600 000
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	491	200
	991	700

aa h SE
✓ 7 314 m
D



HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
-------	------------	------------

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	45 092	45 488
	45 092	45 488

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	5 305	2 237
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 121	15 199
	22 426	17 436

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	1 100 000	700 000

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res./Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 200	0	1 977 783	1 576 064	396 647
Resultatdisponering under året				396 647	-396 647
Anspråkstagande 2018-2019 av yttre fond			-294 902	294 902	
Avsättning år 2018-2019 yttre fond			174 000	-174 000	
Årets resultat					123 368
Belopp vid årets slut	51 200	0	1 856 881	2 093 613	123 368

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav	Nästa års
					kortfristig	amortering
SEB Bolån	31329299	0,94%	2020-01-28	378 396	378 396	0
SEB Bolån	38182668	1,62%	2022-12-28	1 332 884		0
SEB Bolån	38887645	0,84%	2020-08-28	800 000	800 000	0
Swedbank Hypotek	2858792365	2,67%	2027-02-25	6 550 000	200 000	200 000
Swedbank Hypotek	2859479590	1,75%	2022-09-23	1 827 560		0
Swedbank Hypotek	2859479616	2,17%	2024-09-25	3 003 476		0
				13 892 316	1 378 396	200 000

Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång 2,17%

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

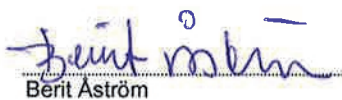
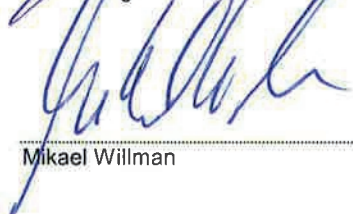

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Ställda säkerheter	14 772 284	14 772 284

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BAM" and "SE".



HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	46 787	47 651
Övriga upplupna kostnader	131 901	125 874
Förutbetalda hyror och avgifter	170 166	176 322
	<u>348 854</u>	<u>349 847</u>

Malmö 23 / 10 - 2019
Klara Asp
Berit Aström
Jakob Löfgren
Martin Svensson
Susanne Edqvist
Mikael Willman
Olle AnderssonVår revisionsberättelse har 31 / 10 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
Anders Johansson
Av föreningen vald revisor
Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Jan Tidman
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö,
org.nr. 746000-5346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö för räkenskapsåret 20180901-20190831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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



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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tapperheten 3 i Malmö för räkenskapsåret 20180901-20190831 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 revisorssed 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:

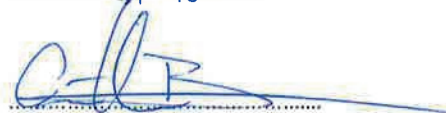
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 31/10-2019



Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Johansson

Av föreningen vald revisor



Jan Tidman

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.