



ÅRSREDOVISNING

1/9 2016 – 31/8 2017

**HSB BRF
TAPPERHETEN 2
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Tapperheten 2 i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Tisdagen 6/2 kl 19.00

Lokal: Föreningens fritidslokal

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
16. Val av revisor och eventuell suppleant
17. Val av valberedning
18. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
19. Inkomna motioner
20. Avslutning
21. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tapperheten 2 i Malmö

Org. nr: 746000-5122

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2016-09-01 – 2017-08-31
föreningens 70: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 byggdes år 1947 på fastigheten Tapperheten2 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Kiviksgatan 7 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	Yta m ²
2	8	51
2	16	53
2	8	55
3	8	61

Parkeringsplatser 18

Total lägenhetsyta 2164 kvm
Lägenheternas medelyta 54,6 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: uppgradering av tvätt- & torkfaciliteterna.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 februari 2017
Närvarande var 10 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Bengt Jönsson
Vice ordförande Agne Ohlsson
Sekreterare Hanna Herrlin
Studieorganisatör Sara Rydgren
Ledamot Sara Rydgren
Ledamot Peter Alexandersson
Utsedd av HSB Agne Ohlsson
Suppleant Martin Larsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamot Peter Alexandersson.
Ledamöterna Hanna Herrlin och Sara Rydgren avgår ur styrelsen.
Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Bengt Jönsson, Hanna Herrlin, Sara Rydgren och Peter Alexandersson.

Revisorer

Göran Pegert samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Göran Pegert och Louise Christensson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Bengt Jönsson, Suppleant Martin Larsson

Vicevärd

Bengt Jönsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
En fjärde tvättmaskin installerades samt ny avfuktare i torkrummet.
En läcka i en avloppstam i D-Trappan gjorde att den fick åtgärdas med en relining av det skadade röret.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-12-18. Vid besiktningen framkom att visst slitage föreligger. Golvet i källarkorridoren från skyddsrummet till ytterdörren är hårt medfaret.

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



större åtgärder: Att hålla avloppstammarnas kondition under noggrann uppsikt så att renoveringsåtgärder kan sättas in vid rätt tidpunkt

Planerade åtgärder ska finansieras med dels egna medel, till viss del med lånade medel

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 659 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2017/2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01.

Styrelsen anser att detta är nödvändigt med tanke på den belastning som den kraftigt höjda tomträttsavgälden utgör. Dagens tomträttsavtal gäller till 2018-12-31. En höjning från 1 700 kronor till ca 145 000 gör att vi måste göra avgiftshöjningen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 530 720 kr. Under året har föreningen amorterat 15 000 kr.

Styrelsen anser att genom att hålla en god likviditet och undvika onödiga utgifter kunna använda egna medel i viss utsträckning till de större underhållsprojekt som kommer inom den närmsta femårsperioden.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen har gynnats av en mild vinter som gjort att energiutgifterna inte stigit så kraftigt

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Styrelsen förändrades inte under bokslutsåret. Dock har två ledamöter efter bokslutsåret meddelat att de vill avgå

Väsentliga avtal

Tomträttsavgälden som nämnts ovan

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningens lån är bundna på längre löptid, detta för att ha förutsägbarhet i föreningens ekonomi. Lånen förfaller till omsättning 2020, hur ränteläget är då är svårt att förutsäga. Energipriserna är en annan osäkerhetsfaktor som har stor påverkan på föreningen

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid bokslutsårets utgång hade föreningen 47 medlemmar (föregående år 49).

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.



Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid bokslutsårets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	1 455	1 439	1 408	1 404	1 409
Rörelsens kostnader	-1 367	-1 188	-1 166	-1 447	-1 271
Finansiella poster, netto	-66	-71	-155	-159	-146
Årets resultat	22	180	87	-202	-8
Likvida medel & fin. placeringar	993	792	421	185	275
Skulder till kreditinstitut	4 531	4 546	4 560	4 576	4 591
Fond för yttre underhåll	1 772	1 823	1 663	1 519	1 599
Balansomslutning	6 207	6 209	6 044	6 006	6 338
Fastighetens taxeringsvärde	19 000	19 000	16 223	16 323	16 323
Soliditet %	23%	23%	21%	21%	21%
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad/kr/kvm	31	34	72	74	74
Låneskuld/kr/kvm	2094	2101	2108	2114	2121
Avgift per kvm/kr	659	649	639	639	639

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 200 kr	0 kr	1 822 754 kr	-630 685 kr	180 081 kr
Resultatdisp. under året				180 081 kr	-180 081 kr
Ianspråktagande 2016/17 av yttre fond			-213 178 kr	213 178 kr	
Avsättning 2016/17 till yttre fond			162 000 kr	-162 000 kr	
Årets resultat					22 273 kr
Belopp vid årets slut	51 200 kr	0 kr	1 771 576 kr	-399 426 kr	22 273 kr



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-450 604
Årets resultat	22 273
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan.	-162 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	213 178
Summa till stämmans förfogande	-377 153

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-377 153
-------------------------	----------



HSB Brf Tapperheten 2 i Malmö

Resultaträkning		2016-09-01	2015-09-01
		2017-08-31	2016-08-31
Nettoomsättning	Not 1	1 455 283	1 439 026
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-697 431	-701 034
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-41 423	-43 405
Löpande underhåll	Not 4	-38 702	-59 480
Periodiskt underhåll	Not 5	-213 178	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-122 277	-131 548
Fastighetskatt/avgift		-52 600	-50 720
Tomträttsavgäld	Not 7	-1 700	-1 700
Avskrivningar	Not 8	-199 586	-199 586
Summa fastighetskostnader		<u>-1 366 897</u>	<u>-1 187 474</u>
Rörelseresultat		88 386	251 552
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 445	1 457
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-67 558</u>	<u>-72 928</u>
Summa finansiella poster		<u>-66 113</u>	<u>-71 471</u>
Årets resultat		22 273	180 081
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		22 273	180 081
Avsättning underhållsfond		<u>-162 000</u>	<u>-160 000</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>213 178</u>	<u>0</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>51 178</u>	<u>-160 000</u>
Överskott		73 451	20 081



HSB Brf Tapperheten 2 i Malmö

Balansräkning	2017-08-31	2016-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 9 <u>5 199 966</u>	<u>5 399 552</u>
	5 199 966	5 399 552
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 10 <u>700</u>	<u>700</u>
	700	700
Summa anläggningstillgångar	<u>5 200 666</u>	<u>5 400 252</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	5 107
Avräkningskonto HSB Malmö	992 691	792 254
Övriga fordringar	Not 11 88	112
Förtutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 <u>13 211</u>	<u>11 592</u>
	1 005 990	809 065
Summa omsättningstillgångar	<u>1 005 990</u>	<u>809 065</u>
Summa tillgångar	<u>6 206 656</u>	<u>6 209 317</u>



HSB Brf Tapperheten 2 i Malmö

Balansräkning

2017-08-31

2016-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

Fond för yttre underhåll

51 200

51 200

1 771 576

1 822 754

1 822 7761 873 954*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

Årets resultat

-399 425

-630 685

22 273

180 081

-377 152-450 603

Summa eget kapital

1 445 6231 423 350

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

4 515 7204 530 720

4 515 720

4 530 720

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

15 000

15 000

12 225

28 189

Leverantörsskulder

5 477

3 872

Aktuell skatteskuld

17 912

19 040

Fond för inre underhåll

Not 16

194 699189 146

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

245 313

255 247

Summa skulder

4 761 0334 785 967

Summa eget kapital och skulder

6 206 6566 209 317



HSB Brf Tapperheten 2 i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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 1,83 %

Inventarier

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

Inkomster

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 2016/2017.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 109 050 kr.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.



HSB Brf Tapperheten 2 i Malmö

Noter	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 426 167	1 404 476
Hysesintäkter	22 250	15 600
Övriga intäkter	6 866	18 950
	1 455 283	1 439 026
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	136 902	145 624
El	38 524	40 823
Uppvärmning	322 438	298 848
Vatten	78 748	85 125
Sophämtning	68 547	73 951
Väghållning	4 813	12 751
Övriga avgifter	47 459	43 912
Summa	697 431	701 034
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	16 760	20 844
Revisorsarvode	1 332	1 257
Löner och andra ersättningar	13 615	11 071
Summa	31 707	33 172
<u>Sociala kostnader</u>	<u>9 716</u>	<u>10 233</u>
Summa	9 716	10 233
Totalt	41 423	43 405
Not 4 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	0	6 000
Material i löpande underhåll	8 352	5 003
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	13 143	0
Löpande underhåll tvättutrustning	2 278	2 913
Löpande underhåll Va/sanitet	6 732	0
Löpande underhåll el	1 450	2 655
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	2 261
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	1 763
Löpande underhåll markytor	0	3 594
Skadegörelse	3 631	1 500
Försäkringsskador	3 116	33 791
Summa	38 702	59 480
Not 5 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll tvättutrustning	84 013	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	86 915	0
Periodiskt underhåll markytor	42 250	0
Summa	213 178	0



HSB Brf Tapperheten 2 i Malmö

Noter		2016-09-01	2015-09-01
		2017-08-31	2016-08-31
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	76 370	71 852
	Revisionsarvoden	8 538	8 313
	Övriga externa kostnader	37 369	51 383
	Summa	122 277	131 548
Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	1 700	1 700
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	199 586	199 586
	Summa	199 586	199 586

CS



HSB Brf Tapperheten 2 i Malmö

Noter	2016-09-01	2015-09-01
	2017-08-31	2016-08-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 906 476	10 906 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 906 476	10 906 476
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 506 924	-5 307 338
Årets avskrivningar	-199 586	-199 586
Utgående avskrivningar	-5 706 510	-5 506 924
Bokfört värde Byggnader	5 199 966	5 399 552
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	13 000 000	13 000 000
	13 000 000	13 000 000
Mark - bostäder	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde totalt	19 000 000	19 000 000
Dagens tomträttsavtal gäller fram till 2018-12-31		
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB Brf Tapperheten 2 i Malmö

Noter	2016-09-01		2015-09-01		
	2017-08-31		2016-08-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		88		112	
		88		112	
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter		865		1 014	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 346		10 578	
		13 211		11 592	
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 200	0	1 822 754	-630 685	180 081
Resultatdisponering under året				180 081	-180 081
lanspråkstagande 2016 av yttre fond			-213 178	213 178	
Avsättning år 2016 yttre fond			162 000	-162 000	
Årets resultat					22 273
Belopp vid årets slut	51 200	0	1 771 576	-399 425	22 273
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	46509	1,36%	2020-09-30	3 111 700	0
Stadshypotek	35710	1,77%	2020-06-30	1 419 020	15 000
				4 530 720	15 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 515 720
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 455 720
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,49%
				2017-08-31	2016-08-31
Ställda säkerheter				6 524 000	6 524 000
varav frigjorda				386 000	386 000
Eventualförpliktelser				Inga	Inga



HSB Brf Tapperheten 2 i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	15 000	15 000
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	11 427	11 472
Övriga upplupna kostnader	70 398	73 281
Förutbetalda hyror och avgifter	112 874	104 393
	194 699	189 146

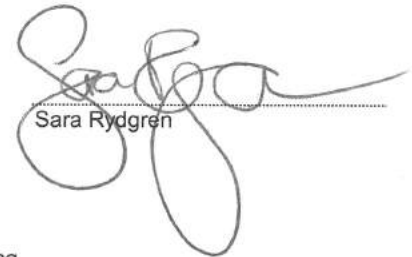
Malmö 28/12 - 2017


Bengt Jönsson


Agne Olsson


Hanna Herrlin


Jan Peter Alexandersson


Sara Rydgrén

Vår revisionsberättelse har 28/12 - 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning


Göran Pegert
Av föreningen vald revisor


Camilla Baklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tapperheten 2 i Malmö för år 2016-2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisions sed 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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 2 i Malmö för år 2016-2017 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. Revisor 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 tryggsamt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 28/12 2017



Camilla Bakkuna

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Goran Pegert

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

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