ÅRSREDOVISNING

1/9 2021 – 31/8 2022

HSB BRF
TUBAN
I MALMÖ

HSB – där möjligheterna bor

HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-5361

HSB Brf Tuban i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Tuban i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 7 februari 2023, kl 19.
Lokal: Föreningslokalen på källarplan, Nordlinds väg 96 C

DAGORDNING FÖRENINGSSTÄMMANS ÖPPNANDE

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden 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 styrelsen ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och 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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tuban i Malmö

Org nr 746000-5361
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2021-09-01 – 2022-08-31
föreningens 69: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 1953 på Tuban 1 som föreningen innehar med tomträtt. Fastigheternas adresser är Nordlinds väg 96 och 98.

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.

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.

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

MD

- 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 2019/202 utfördes separation av dagvatten (regn- och dräneringsvatten) från spillvatten (dusch-, disk-, tvätt- och toalettvatten) för att undvika att dag- och spillvatten blandas vid översvämningar.
- Installation av gemensamt bredband Bolina 3.0 gjordes 2020.
- Under 2020/2021 avslutades arbetet med relining av avloppsstammarna.
- Ny markbeläggning, plattor och planteringar utanför ingångarna 96-98 under 2020.
- Satt upp grindar till innergården från gatan 2021.
- Ersatt studsmattan med planteringar 2022.
- Satt ut pallkragar för de odlingsintresserade 2022.
- OVK är genomförd 2021-2022.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 februari 2022.
Närvarande var 11 röstberättigade medlemmar, varav 2 med fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Hampus Ulveryd
Vice ordförande	Ingvar Wahlsteen
Sekreterare	Pernilla Björemark
Studieorganisatör	Anders Hansson
Utsedd av HSB	Carina Ekdahl
Suppleant	Anna Beneti
Suppleant	Louise Malmberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Hansson, Pernilla Björemark, samt suppleanterna Anna Beneti och Louise Malmberg. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden, 1 konstituerande möte, och 1 budgetmöte. Dessutom har 1 extra föreningsstämma hållits.

Firmatecknare två i förening

Hampus Ulveryd, Pernilla Björemark, Anders Hansson och Ingvar Wahlsteen.

Revisorer

Anna Truedsson och Åsa Melander, samt revisor från BoRevision utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ann Cederhall och Jenny Asker.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Hampus Ulveryd och Ingvar Wahlsteen.

MP

Vicevärd

Arbetsuppgifterna ligger på sittande styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- OVK.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-05-30. Vid besiktningen framkom att husen är i gott skick och att vi kunde skjuta upp nyköp av tvättmaskiner. De ska i stället servas.

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

- Byte av dörrar på västra gaveln i hus 98.
- Inspektion av värmeväxlare och varmvattenväxlare i 96:an innan beslut om eventuellt byte.
- Byte av cirkulationspumpar för värme och vatten i 98:an.
- Byte av ventiler för kall- och varmvattenledningar i båda husen.
- Byte av ventiler för värmeledningar i båda husen.
- Inreglering av värme, per lägenhet i båda husen.

Planerade åtgärder kommer att finansieras med årliga avgiftshöjningar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 738 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2022/2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2022-10-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 837 500 kr. Under året har föreningen amorterat 80 000 kr.

Byte av kontoplan

Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr o m mitten av november månad 2021 men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder t ex att konto kan har fått nytt nummer, ev. ändrad text, konto kan ha slagits ihop men även att vissa konto är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående antal styrelseledamöter hölls 2021-10-25, vari 11

MD

röstberättigade medlemmar var representerade, varav 1 per telefon. Stämman beslutade att antalet ledamöter återställs till 5. Dessutom beslutades att Hampus Ulveryd blir ny styrelseledamot och Caroline Stewart blir suppleant till nästa stämma.

Väsentliga avtal

Avtalet med Malmö stad för tomträtten löper ut 2024-12-31. Tomträttsavgälden kommer att höjas väsentligt efter utgången av befintligt avtal. Föreningen kommer att få förslag till nytt avtal samt ny tomträttsavgäld under våren 2023.
Styrelsen har gjort en ny prisförfrågan angående friköp av tomten till Malmö stad, men ännu inte fått någon aktuell prisuppgift.

I dagsläget har inget beslut tagits rörande friköp av tomten eller förnyat avtal om tomträttsavgäld.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Höjning av räntan medför en större osäkerhet avseende kostnaden för eventuellt friköp av tomten, samt föreningens lån.
Tomträttsavgälden kommer att höjas väsentligt efter utgången av befintligt avtal.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 67 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt, förändring av eget kapital samt disposition fylls i av HSB

MD

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021/22**	**2020/21**	**2019/20**	**2018/19**	**2017/18**
Nettoomsättning	2 042	1 980	1 875	1 905	1 702
Rörelsens kostnader	-1 848	-1 984	-1 590	-1 591	-1 312
Finansiella poster, netto	-94	-67	-85	-107	-109
Årets resultat	101	-71	199	207	281
Likvida medel & fin placeringar	1 178	910	2 683	1 307	1 208
Skulder till kreditinstitut	9 838	10 233	10 469	5 060	5 150
Fond för yttre underhåll	2 215	2 143	2 184	2 073	1 863
Balansomslutning	13 572	13 812	14 151	8 476	8 342
Fastigheters taxeringsvärde	54 239	49 649	49 649	49 649	41 036
Soliditet (%)	24	24	22	36	35
Räntekostnad kr/kvm	36	26	34	41	42
Låneskuld kr/kvm	3 750	3 901	4 195	1 929	1 963
Avgift kr/kvm	730	709	687	663	650

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	89 700	2 143 842	1 055 831	-71 630	**3 217 743**
Ianspråktagande 2021/22 av yttre fond		0	0		**0**
Avsättning år 2021/22 yttre fond		71 000	-71 000		**0**
Disposition av föregående års resultat:			-71 630	71 630	**0**
Årets resultat				101 269	**101 269**
Belopp vid årets utgång	**89 700**	**2 214 842**	**913 201**	**101 269**	**3 319 012**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	913 201
årets vinst	101 269
	1 014 470
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 014 470
	1 014 470

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

MV

Resultaträkning

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 915 397	1 859 567
Övriga intäkter	3	127 093	121 207
		2 042 490	**1 980 774**
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-34 494	-23 854
Planerat underhåll		0	-145 791
Fastighetsavgift/skatt		-74 264	-71 604
Driftskostnader	5	-989 620	-1 001 178
Övriga kostnader	6	-138 491	-135 096
Personalkostnader	7	-95 436	-92 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-512 755	-512 755
Tomträttsavgälder	8	-2 570	-2 570
		-1 847 630	**-1 984 946**
Rörelseresultat		**194 860**	**-4 172**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		923	1 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 514	-69 077
		-93 591	**-67 458**
Årets resultat		**101 269**	**-71 630**

MD

Balansräkning

	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	12 216 490	12 729 245
Pågående nyanläggningar	10	0	0
		12 216 490	**12 729 245**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	**500**
Summa anläggningstillgångar		**12 216 990**	**12 729 745**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 000
Avräkningskonto HSB Malmö		1 177 395	909 389
Övriga fordringar	12	143 182	133 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33 874	35 331
		1 354 451	**1 081 610**
Kassa och bank		510	1 094
Summa omsättningstillgångar		**1 354 961**	**1 082 704**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 571 951**	**13 812 449**

MP

Balansräkning

	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 700	89 700
Fond för yttre underhåll	14	2 214 842	2 143 842
		2 304 542	**2 233 542**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		913 201	1 055 831
Årets resultat		101 269	-71 630
		1 014 471	**984 201**
Summa eget kapital		**3 319 013**	**3 217 743**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	8 937 500	850 000
Summa långfristiga skulder		**8 937 500**	**850 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	900 000	9 383 680
Leverantörsskulder		27 183	19 112
Övriga skulder		26 224	25 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	362 032	315 990
Summa kortfristiga skulder		**1 315 439**	**9 744 706**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 571 951**	**13 812 449**

MD

Kassaflödesanalys

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		101 269	-71 630
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		512 755	512 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**614 024**	**441 125**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 835	-8 833
Förändring av kortfristiga skulder		54 413	-37 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**663 602**	**394 698**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 931 529
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-1 931 529**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-396 180	-236 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-396 180**	**-236 250**
Årets kassaflöde		**267 422**	**-1 773 081**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		910 483	2 683 564
Likvida medel vid årets slut		**1 177 905**	**910 483**

MD

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 2021/2022.

Byggnader
Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 53 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 2,96%.

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.

MD

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	1 841 213	1 787 554
Årsavgifter lokaler, ej moms	74 184	72 013
	1 915 397	**1 859 567**

Not 3 Övriga intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Övriga intäkter	13 529	21 460
El moms	64 436	67 078
Bredband	49 128	31 280
Uppvärmning, moms	0	1 389
	127 093	**121 207**

Not 4 Reparationer

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Reparationer, bostäder	0	120
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	3 276	3 228
Reparationer av installationer	2 932	0
Reparationer el/tele	3 117	2 418
Reparationer, VA/sanitet	3 653	0
Reparationer, värme	14 489	17 051
Reparationer, ventilation	2 059	0
Reparationer försäkringsärende	2 875	0
Reparation, övrigt	2 093	1 037
	34 494	**23 854**

Not 5 Driftskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	201 718	234 223
El	152 408	132 194
Uppvärmning	357 503	350 278
Vatten	108 775	106 830
Sophämtning	46 558	47 465
Övriga avgifter	97 851	85 982
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	24 807	44 206
	989 620	**1 001 178**

Not 6 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förvaltningsarvoden	87 550	85 039
Revisionsarvoden	10 171	9 500
Övriga externa kostnader	40 770	40 557
	138 491	**135 096**

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	71 000	68 200
Revisionsarvode	1 998	1 998
Övriga arvode	1 998	1 998
	74 996	**72 196**
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	20 440	19 903
	20 440	**19 903**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**95 436**	**92 099**

Not 8 Tomträttsavgäld

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

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Tomträttsavgälder	2 570	2 570
	2 570	**2 570**

Not 9 Byggnader samt markanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	15 767 087	10 140 151
Relining	0	5 626 936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 767 087**	**15 767 087**
Ingående avskrivningar	-3 704 479	-3 237 968
Årets avskrivningar	-466 511	-466 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 170 990**	**-3 704 479**
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	924 875	924 875
Ingående ackumulerande avskrivningar markanläggning	-258 238	-211 994
Årets avskrivningar	-46 244	-46 244
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**620 393**	**666 637**
Utgående redovisat värde	**12 216 490**	**12 729 245**
Taxeringsvärden byggnader	29 362 000	24 755 000
Taxeringsvärden mark	24 877 000	24 894 000
	54 239 000	**49 649 000**

Not 10 Pågående nyanläggningar

Föregående års investering avsåg relining. Inga pågående projekt finns nu.

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	3 772 045
Årets investering	0	1 931 529
Överfört till Byggnader IMD el aktiverat 2020	0	-76 638
Relining aktiverat och överfört till byggnader	0	-5 626 936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
Utgående redovisat värde	**500**	**500**

Not 12 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	140 853	128 901
Skattefordringar	2 329	4 989
	143 182	**133 890**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	639	754
Övr förutb kostn, uppl int	14 525	14 060
Upplupen intäkt el, värme, va, renh	18 710	20 517
	33 874	**35 331**

MD

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	2 143 842	2 184 633
Avsättning	71 000	105 000
Ianspråktagande	0	-145 791
	2 214 842	**2 143 842**

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	10 508 000	10 508 000
	10 508 000	**10 508 000**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
SEB 23187957	1,78	2023-06-28	850 000	880 000
SEB 35456414	0,99	2021-09-28	0	1 136 250
SEB 36359757	0,37	2022-05-28	0	1 117 430
SEB 37878057	0,66	2021-09-28	0	1 100 000
SEB 44306239	0,37	2022-05-28	0	6 000 000
SEB 46061543	0,51	2023-09-28	2 000 000	0
SBAB 32658202	2,66	2025-04-16	6 987 500	0
			9 837 500	**10 233 680**

Not 17 Skulder till kreditinstitut

900 000 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 80 000 kr
Beräknad skuld om 5 år 9 437 500 kr.

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	900 000	9 383 680
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	8 937 500	850 000
	9 837 500	**10 233 680**

MD

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Beräknat arvode för revision	9 496	9 200
Övriga upplupna kostnader	146 838	138 214
Förutbetalda hyror och avgifter	169 937	156 839
Upplupna räntekostnader	35 761	11 737
	362 032	**315 990**

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

Malmö 2023-01-18

Hampus Ulveryd
Ordförande

Ingvar Wahlsteen

Pernilla Björemark

Carina Ekdahl

Anders Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/1 -2023

Mohammed Daabas
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 2021-09-01-2022-08-31.

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 2022 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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.

MD

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 2021-09-01-2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 19/1 2023

Mohammed Daabas	Anna Truedsson	Åsa Melander
BoRevision i Sverige AB	Av föreningen vald revisor	Av föreningen vald revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor		

? ? ? ?

ÅRSREDOVISNING

En bostadsr ttsfÄrening r enligt bokfÄringslagen skyldig att fÄr varje År uppr tta en Årsredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen. En Årsredovisning bestÅr av en fÄrvaltningsber ttelse, en resultatr kning, en balansr kning samt en notfÄrteckning. Av notfÄrteckningen framgÅr vilka redovisnings och v rderingsprinciper som till mpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansr kningen.

F RVALTNINGSBER TTELSEN

Styrelsen ska i fÄrvaltningsber ttelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt garfÄrhÅllanden, det vill s ga antalet medlemmar med eventuella fÄr ndringar under Året. Verksamhetsbeskrivningen bÄr innehÅlla uppgifter om fastigheten, utfÄrt och planerat underhÅl, vilka som har haft uppdrag i fÄreningen samt avgifter. *f* ven v sentliga h ndelser i Ävrigt under r kenskapsÅret och efter dess utgÅng bÄr kommenteras, liksom viktiga ekonomiska fÄrhÅllanden som inte framgÅr av resultat- och balansr kningen.

FÄrvaltningsber ttelsen ska innehÅlla styrelsens fÄrslag till fÄreningsst mman om hur vinst eller fÄrlust ska behandla

RESULTATR KNINGEN

Resultatr kningen visar vilka int kter och kostnader fÄreningen har haft under Året. Int kter minus kostnader r lika med Årets Äverskott eller underskott.

FÄr en bostadsr ttsfÄrening g ller det inte att fÅ sÅstort Äverskott som mÄjligt, utan ist llet att anpassa int kterna till kostnaderna. Med andra ord ska Årsavgifterna ber knas sÅ att de t cker de kostnader som fÄr v ntas uppkomma och dessutom skapa utrymme fÄr framtida underhÅll. FÄreningsst mman beslutar efter fÄrslag frÅn styrelsen hur resultatet (Äverskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar Årets kostnad fÄr nyttjandet av fÄreningens anl ggningstillgÅngar, det vill s ga byggnader och inventarier. Anskaffningsv rdet fÄr en anl ggningstillgÅng fÄrdelas pÅ tillgÅngens bedÄmda nyttjandeperiod och belastar Årsresultatet med en kostnad som ben mns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgÅr ven den ackumulerade avskrivningen, det vill s ga den totala avskrivningen fÄreningen gjort under Årens lopp pÅde byggnader och inventarier som fÄreningen ger.

BALANSR KNINGEN

Balansr kningen visar fÄreningens tillgÅngar (tillgÅngssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). PÅ tillgÅngssidan redovisas dels anl ggningstillgÅngar sÅsom byggnader, mark och inventarier samt lÅngfristiga placeringar, dels oms ttningstillgÅngar sÅsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. PÅ skuldsidan redovisas fÄreningens egna kapital, fastighetslÅn och Ävriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som bestÅr av insatser, upplÅtelseavgifter och fond fÄr yttre underhÅll samt fritt eget kapital som innefattar Årets resultat och resultat frÅn tidigare År (balanserat resultat eller ansamlad fÄrlust).

ANL GGNINGSTILLGÅNGAR

TillgÅngar som r avsedda fÄr lÅngvarigt bruk inom fÄreningen. Den viktigaste anl ggningstillgÅngen r fÄreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTR TT

En del fÄreningar ger inte sin mark utan har ett tomtr ttsavtal med kommunen. Dessa fÄrhandlas normalt om vart tionde År, baserat pÅ markv rdet och en r nta, och kan inneb ra stora kostnadsÄkningar om markpriserna gÅtt upp mycket.

OMS TTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgÅngar n anl ggningstillgÅngar. Oms ttningstillgÅngar kan i allm nhet omvandlas till likvida medel inom ett År. Hit hÄr bland annat kortfristiga fordringar och vissa v rdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har fÄreningen sina likvida medel hos HSB-fÄreningen och dÅ redovisas detta under Ävriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsr ttsfÄreningen ska betala fÄrst efter ett eller flera År, ofta enligt s rskild amorteringsplan, till exempel fastighetslÅn.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som fÄrfaller till betalning inom ett År, till exempel skatteskulder och leverantÄrsskulder. Numera redovisas ven fond fÄr inre underhÅll h r.

FONDER F R YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna fÄr de flesta bostadsr ttsfÄreningar ska styrelsen uppr tta underhÅllsplan fÄr fÄreningens hus.

I enlighet med denna plan ska Årliga avs ttningar gÄras till en fond fÄr yttre underhÅll, vilket s kerst ller att medel finns fÄr att trygga det framtida underhÅllet av fÄreningens hus.

Avs ttningen sker genom en omfÄring mellan fritt och bundet eget kapital och pÅverkar inte resultatr kningen, se styrelsens fÄrslag i fÄrvaltningsber ttelsen.

Stadgarna reglerar ven om bostadsr ttsfÄreningen ska avs tta medel till fond fÄr inre underhÅll. FondbehÅllningen i Årsredovisningen utvisar den sammanlagda behÅllningen fÄr samtliga bostadsr tters tillgodohavanden.

PÅgÅende stadgerevision kan medfÄra ndrade principer fÄr redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsr ttsfÄreningens fÄrmÅga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, lÄner, br nsle). Likviditeten erhÅlls genom att j mfÄra bostadsr ttsfÄreningens likvida tillgÅngar med dess kortfristiga skulder. *f* r de likvida tillgÅngarna stÄrre n de kortfristiga skulderna, r likviditeten god.

SLUTLIGEN

En Årsredovisning beskriver historien men egentligen r framtiden viktigare. Vilka utbetalningar stÅr fÄreningen infÄr i form av reparationer och utbyten? Har fÄreningen en kassa och ett sparande som ger j mna Årsavgifter framÄver? Uppdaterade underhÅllsplaner samt flerÅrsprognoser fÄr att kunna svara pÅ ovanstÅende r viktiga. FrÅga g rna styrelsen om detta ven om det inte stÅr nÅgot i Årsredovisningen.

EGNA ANTECKNINGAR

EGNA ANTECKNINGAR

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

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

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