



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Malmen i Kumla

Org nr 775700-0901

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 74:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kumla kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt K3.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1946. Föreningen äger fastigheten Nattvakten 11 med adress Södra Kungsvägen 30 A-B och 32 samt Torsgatan 5, 7, 9 och 11.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 48 bostadsrätter med en sammanlagd yta av 2 717,5 kvm. Medelyta för bostäder är ca 57 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	18	748,5
2 rum	15	862,0
3 rum	12	834,0
4 rum	3	273,0
Lägenheter bostadsrätt	48	2 717,5
Lokaler hyresrätter	19	
Garage	8	
Parkeringsplatser	27	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts: Lagat avloppsröret vid parkering på gaveln vid Torsgatan 9. Vattenskada vid Torsgatan 5 är åtgärdad. Vattenskada i gemensamhetslokalen är åtgärdad och lokalen är även renoverad och inredningen är utbytt. Byte av undercentral. Byte av kulvertar. Ny belysning vid garage ut mot Malmgatan är dagsatt. Belysning vid miljöstationen är dagsatt. Inhägnad av miljöstation och ny dörr med lås är installerat.

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020.

Underhåll de närmaste åren: OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Målning av golv, vägg och tak i tvättstugan. Sanering av asbest utanför tvättstugan. Asfaltera det upprädda efter kulvertarbetet. Omtag från styrelsen angående markiserna. Injustering av värmen.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skotts av HSB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB och jouravtal finns med HSB.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har gruppavtal med Comhem som ger samtliga lägenheter tillgång till digital kabel-TV och bredband.

Försäkringar

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Mats Gustavsson, ordförande
Annika Laursén, sekreterare
Mari-Ann Lampa, ledamot
Lena Calson, ledamot
Janne Ramstedt, ledamot
Johanna Gunnarsson, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Annika Laursén, Mari-Ann Lampa och Janne Ramstedt.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Föreningen firma har under året tecknats av Mats Gustavsson och Mari-Ann Lampa.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Lena Calson och Mari-Ann Lampa.



KUL-Kommitté

KUL-Kommittén har inte funnits i vår förening.

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har Annika Laursén varit med på ett teamsmöte angående att arbeta och kommunicera via Teams.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 65 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 7 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020.

Revisorer

Ingen revisor vald vid föreningsstämman. Revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Mari-Ann Lampa

Ersättare: Lena Calson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gunilla Eklund och Marie Pihl.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. 1 jan 2021 höjdes årsavgifterna med 3,7%. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 860 kr/kvm efter den höjningen.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått ca 10 599 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 402 500 kr. Under året har föreningen amorterat 255 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 21 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 193 879 (72 025) kr och beror främst på högre kostnad för planerat underhåll än föregående år samt att bredbandskostnaden för föreningen har ökat.



Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 439	2 437	2 391	2 394	2 390
Rörelseresultat (tkr)	273	152	472	672	542
Resultat efter finansiella poster (tkr)	194	72	394	588	454
Balansomslutning (tkr)	10 035	9 391	9 566	9 491	9 148
Fond för yttre underhåll (tkr)	732	737	1 072	1 183	1 050
Soliditet (%)	33	33	32	28	23

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse Avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 373	19 357	736 550	2 242 311	72 025	3 122 616
Resultatdisposition enligt						
föreningsstämman				72 025	-72 025	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			123 000	-123 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-127 275	127 275		
Årets resultat					193 879	193 879
Belopp vid årets utgång	52 373	19 357	732 275	2 318 611	193 879	3 316 495

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	2 314 336
Disposition ur Fond för yttre underhåll	127 275
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-123 000
Årets resultat	193 879
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	2 512 490

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 512 490
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 438 546	2 437 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	129 486	3 236
Summa rörelseintäkter		2 568 032	2 440 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 642 977	-1 335 547
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 500	-180 647
Underhåll enligt plan	Not 6	-127 275	-429 083
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-107 228	-101 503
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-210 001	-240 324
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-25 035	-1 581
Summa rörelsekostnader		-2 295 015	-2 288 685
Rörelseresultat		273 016	152 000
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 544	5 183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 681	-85 158
Summa finansiella poster		-79 137	-79 975
Årets resultat		193 879	72 025

Tilläggsupplysning

Årets resultat	193 879	72 025
Reservering till fond för yttre underhåll	-123 000	-94 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	127 275	429 083
Överföring till balanserat resultat	198 154	407 108

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	6 884 428	6 238 566
Summa materiella anläggningstillgångar		6 884 428	6 238 566
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 884 928	6 239 066
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		855	9 426
Avräkningskonto HSB		1 437 510	1 517 750
Övriga kortfristiga fordringar		20 001	55 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	173 131	54 412
Summa kortfristiga fordringar		1 631 496	1 637 110
Bank	Not 13	1 519 070	1 514 526
Summa kassa och bank		1 519 070	1 514 526
Summa omsättningstillgångar		3 150 566	3 151 637
Summa tillgångar		10 035 494	9 390 703

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	52 373	52 373
Upplåtelseavgifter	19 357	19 357
Fond för yttre underhåll	732 275	736 550
Summa bundet eget kapital	804 005	808 280

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 318 611	2 242 311
Årets resultat	193 879	72 025
Summa fritt eget kapital	2 512 490	2 314 336

Summa eget kapital

Not 14 **3 316 495** **3 122 616**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 147 500	5 402 500
Summa långfristiga skulder		5 147 500	5 402 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	255 000	255 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	208 029	197 878
Leverantörsskulder		892 045	207 081
Aktuell skatteskuld	Not 17	2 633	2 633
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	5 159	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	208 633	202 995
Summa kortfristiga skulder		1 571 499	865 587

Summa skulder

6 718 999 **6 268 087**

Summa eget kapital och skulder

10 035 494 **9 390 703**

an



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Malmen i Kumla

Org nr 775700-0901

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	193 879	72 025
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	210 001	240 324
Utrangering	25 035	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	428 915	312 349
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-74 627	-10 417
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	705 913	7 905
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 060 201	309 837
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-880 898	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-880 898	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-255 000	-255 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-255 000	-255 000
Årets kassaflöde	-75 697	54 837
Likvida medel vid årets början	3 032 277	2 977 440
Likvida medel vid årets slut	2 956 580	3 032 277

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Östergötland in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 0 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Malmen i Kumla

Org nr 775700-0901

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 253 432	2 253 432
	Hysesintäkt lokaler	107 957	102 504
	Hysesintäkt garage och bilplatser	91 208	93 990
	Hysesintäkt övrigt	900	0
	Avsatt till inre fond	-27 000	-27 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 560	14 400
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	488	123
		2 438 546	2 437 449
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	118 887	0
	Bonus från HSB Östergötland	0	9 357
	Outnyttjad bonus	10 599	-6 121
		129 486	3 236
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-397 554	-42 010
	El	-51 013	-63 776
	Uppvärmning	-492 846	-551 540
	Vatten	-113 418	-107 352
	Renhållning	-89 187	-85 146
	TV, bredband, iptelefoni	-133 178	-133 206
	Fastighetsskötsel och lokalsvår	-212 713	-214 318
	Försäkringar	-67 329	-61 516
	Fastighetsskatt	-75 299	-75 299
	Övriga driftskostnader	-10 439	-1 385
		-1 642 977	-1 335 547
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 375	-8 938
	Förvaltningskostnader	-133 015	-134 331
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 623	-15 321
	Föreningsverksamhet	0	-1 944
	Kontorsutrustning och -material	-1 023	0
	Förbrukningsinventarier	-5 039	0
	Medlemsavgifter HSB	-19 200	-19 200
	Stämma och styrelse	-4 225	-913
		-182 500	-180 647
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-127 275	-429 083
		-127 275	-429 083
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-72 240	-72 200
	Övriga arvoden	-10 400	-3 300
	Övriga personalkostnader	-777	-544
	Revisionsarvode	0	-2 000
	Sociala avgifter	-23 811	-23 459
		-107 228	-101 503

an



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Malmen i Kumla

Org nr 775700-0901

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	-210 001	-240 324	
	<u>-210 001</u>	<u>-240 324</u>	
Not 9 Övrig rörelsekostnader			
Diverse övriga rörelsekostnader	0	-1 581	
Utrangering	-25 035	0	
	<u>-25 035</u>	<u>-1 581</u>	

Not 10 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2066			
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		10 445 616	10 445 616		
Årets försäljning, utträngning byggnad		-108 089	0		
Årets investering byggnader		880 898	0		
Ingående anskaffningsvärde mark		59 000	59 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		11 277 425	10 504 616		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-4 266 050	-4 025 726		
Årets försäljning, utträngning byggnad		83 054	0		
Årets avskrivningar byggnader		-210 001	-240 324		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-4 392 997	-4 266 050		
Utgående bokfört värde		6 884 428	6 238 566		
Bokförda värden byggnader		6 825 428	6 179 566		
Bokförda värden mark		59 000	59 000		
Fastighetsbeteckning:		Nattvakten 11			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1946	15 000 000	4 993 000	19 993 000	19 993 000
Lokaler	1946	676 000	856 000	1 532 000	1 532 000
		15 676 000	5 849 000	21 525 000	21 525 000
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupen försäkringsersättning				118 887	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				54 244	54 412
				173 131	54 412
Not 13 Bank					
SBAB				1 519 070	1 514 526
				1 519 070	1 514 526

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 373	19 357	736 550	2 242 311	72 025
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	72 025	-72 025
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			123 000	-123 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-127 275	127 275	
Årets Resultat					193 879
Belopp vid årets utgång	52 373	19 357	732 275	2 318 611	193 879

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,48%	2022-03-01	3 015 000	180 000
Stadshypotek	1,12%	2023-12-01	2 387 500	75 000
			5 402 500	255 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 147 500**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 020 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 127 500
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 544 000	7 544 000
Summa ställda säkerheter	7 544 000	7 544 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	197 878	191 851
Avsättning	27 000	27 000
Uttag	-16 848	-20 973
	208 029	197 878

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 633	2 633
	2 633	2 633

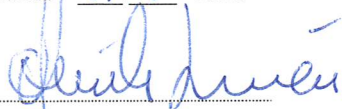
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 520	0
Arbetsgivaravgifter	2 639	0
	<u>5 159</u>	<u>0</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 650	6 609
Förutbetalda årsavgifter och hyror	193 183	186 586
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 800	9 800
	<u>208 633</u>	<u>202 995</u>

Kumla 29.3 2021

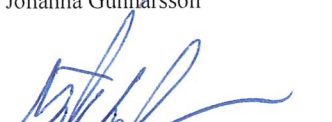

Annika Laursén


Janne Ramstedt

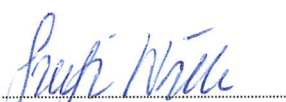

Johanna Gunnarsson

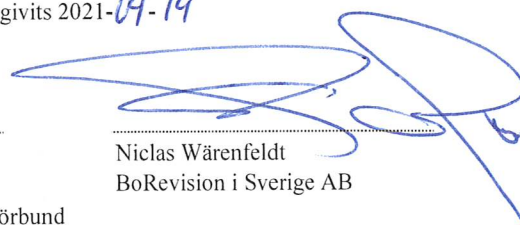

Lena Calson


Marianne Lampa


Mats Gustavsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-14


Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund


Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Malmen i Kumla, org.nr. 775700-0901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malmen i Kumla för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

an

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 Malmen i Kumla för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

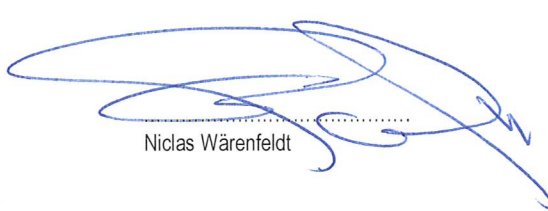
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Uppsala den 14 / 4 2021


Josefine Wiebe

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Niclas Wärenfeldt