



# 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 | <b>48</b>    | <b>2 717,5</b> |
| 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 ditsatt. Belysning vid miljöstationen är ditsatt. 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 överlåtelse skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020.

### Revisor

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.



| <b>Flerårsöversikt</b>                  | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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**

|                                                                 | <b>Insatser</b> | <b>Upplåtelse<br/>Avgift</b> | <b>Fond yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| 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                       |                           |               |
| Anspråkstagande 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          |
| <b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b> | <b>2 512 490</b> |

**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<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 2 438 546                | 2 437 449                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 129 486                  | 3 236                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>2 568 032</b>         | <b>2 440 685</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| 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                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-2 295 015</b>        | <b>-2 288 685</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>273 016</b>           | <b>152 000</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 4 544                    | 5 183                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -83 681                  | -85 158                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-79 137</b>           | <b>-79 975</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>193 879</b>           | <b>72 025</b>            |

| 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        |
| <b>Överföring till balanserat resultat</b>   | <b>198 154</b> | <b>407 108</b> |

| Balansräkning                                  |        | 2020-12-31        | 2019-12-31       |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |        |                   |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 6 884 428         | 6 238 566        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>6 884 428</b>  | <b>6 238 566</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 500               | 500              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b>        | <b>500</b>       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>6 884 928</b>  | <b>6 239 066</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                  |
| <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           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 631 496</b>  | <b>1 637 110</b> |
| Bank                                           | Not 13 | 1 519 070         | 1 514 526        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 519 070</b>  | <b>1 514 526</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 150 566</b>  | <b>3 151 637</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>10 035 494</b> | <b>9 390 703</b> |

| 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        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>804 005</b> | <b>808 280</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 2 318 611        | 2 242 311        |
| Årets resultat                  | 193 879          | 72 025           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>2 512 490</b> | <b>2 314 336</b> |

### 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        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>5 147 500</b> | <b>5 402 500</b> |

#### 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        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 571 499</b> | <b>865 587</b> |

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

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<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>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                      |
|       |                                                                       | <b>2 438 546</b>         | <b>2 437 449</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                                                |                          |                          |
|       | Försäkringsersättning                                                 | 118 887                  | 0                        |
|       | Bonus från HSB Östergötland                                           | 0                        | 9 357                    |
|       | Outnyttjad bonus                                                      | 10 599                   | -6 121                   |
|       |                                                                       | <b>129 486</b>           | <b>3 236</b>             |
| 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                   |
|       |                                                                       | <b>-1 642 977</b>        | <b>-1 335 547</b>        |
| 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                     |
|       |                                                                       | <b>-182 500</b>          | <b>-180 647</b>          |
| Not 6 | Underhåll enligt plan                                                 |                          |                          |
|       | Underhåll övrigt                                                      | -127 275                 | -429 083                 |
|       |                                                                       | <b>-127 275</b>          | <b>-429 083</b>          |
| 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                  |
|       |                                                                       | <b>-107 228</b>          | <b>-101 503</b>          |



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-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 52 373   | 19 357                  | 736 550                 | 2 242 311              | 72 025         |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |          |                         | 0                       | 72 025                 | -72 025        |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |          |                         | 123 000                 | -123 000               |                |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>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<br>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        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>7 544 000</b> | <b>7 544 000</b> |

#### Not 16 Medlemmarnas inre fond

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 197 878        | 191 851        |
| Avsättning     | 27 000         | 27 000         |
| Uttag          | -16 848        | -20 973        |
|                | <b>208 029</b> | <b>197 878</b> |

#### Not 17 Aktuell skatteskuld

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 2 633        | 2 633        |
|                             | <b>2 633</b> | <b>2 633</b> |

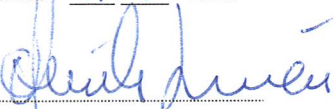
**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

|                       |              |          |
|-----------------------|--------------|----------|
| 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> |

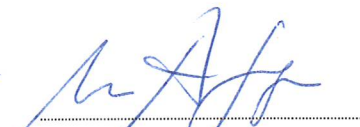
Kumla 29.3 2021

  
Annika Laursén

  
Janne Ramstedt

  
Johanna Gunnarsson

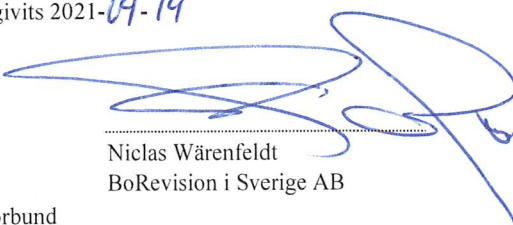
  
Lena Calson

  
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.

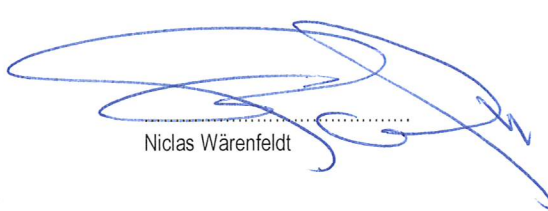
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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