



ÅRSREDOVISNING

2020-01-01--2020-12-31

**HSB BRF
LOKE
I MALMÖ**



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	15

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för HSB Brf Loke i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

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. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1940-05-31 och dess senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-11-18.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Midgård 8, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Sallerupsvägen 26 A-C, 212 18 Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Yvonne Clarén	Ordförande	2022
Gunnel Persson	Sekreterare	2022
Ulla Hovi	Vice Ordförande	2021
Kajsa Jönsson	Ledamot	2021
Jan Andersson	HSB-ledamot	Utsedd av HSB Malmö
Göthe Andersson	Suppleant	2021

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

BoRevision – utsedd av HSB Riksförbund
Ann Werlemark – föreningsvald revisor

Valberedning

Berit Johansson – sammankallande

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Gunnel Persson
Ulla Hovi

Vicevärd

Jonas Börnå – Sydsverige Entreprenad AB

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Sydsverige Entreprenad AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Midgård 8 med en tomtareal om 2 297 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1952. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av en byggnad med totalt 54 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 2 922 kvm. Till fastigheten hör också 3 hyresrättslokaler, 702 kvm samt 1 parkeringsplats. Medellägenhetsytan är 54,1 kvm.

Lägenhetsfördelning

6 stycken 1 rum och kök
37 stycken 2 rum och kök
11 stycken 3 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-24. 6 stycken medlemmar var närvarande och 6 stycken lägenheter var representerade.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och som sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdateras var 3:e år.

Årlig stadgeenlig besiktning

Den årliga stadgeenliga besiktningen av våra fastigheter gjordes den 8 oktober 2020 av styrelsen. Fastigheten befanns vara i gott skick.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:



Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Spolat och filmat samtliga stammar	2020	
Räddningsväg på baksidan	2020	Anlagd
Staket	2020	Uppsatt runt tomten
Renovering av fasaden/stuprör	2019	Laga sprickor.
Monterat upp på vinden och i källaren	2018	6 st. Brandsläckare
Satt upp i källaren vid tvättstugorna	2018	1 st. hjärtstartare

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Renovering av trädgården	2021	Snygga till och göra trevligare.
Hissar	2022	Byte av hisskorgsdörr
Stammarna byte/relining	2022	Eventuellt, beroende på status

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 61 (62) st. 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. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 9 (4) st. överlåtelse.

Överlåtelse- pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pant-sättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 46 300 kr). Avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet per år.

Föreningens Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Styrelsen jobbar aktivt med budget och underhållsplanering.

Styrelsen bedömer inte att det fortsatta utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

Årsavgifter

2017 - höjning med 2 % fr.o.m. 1 juli

2018 - höjning med 2 % fr.o.m. 1 juli

2019 - höjning med 2% fr.o.m. 1 januari

2020 - höjning med 2 % fr.o.m. 1 januari

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 2 % från 2021-01-01.

Styrelsens slutord

Stort tack till medlemmar och anställda för det intresse som visats under det gångna verksamhetsåret. Vi kan göra vår förening både bättre och starkare om vi tillsammans tar ansvar för föreningens intresse. Styrelsen tackar för det förtroende som visats oss under det gångna året.



FLERÅRSÖVERSIKT

<i>Belopp i tusentals kronor om Inget annat anges</i>	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 751	2 777	2 605	2 435	2 697
Årets resultat	-64	382	554	417	245
Totalt eget kapital	4 090	4 154	3 772	3 217	2 800
Balansomslutning	13 458	13 741	8 939	8 585	8 017
Soliditet	30,4%	30,2%	42,2%	37,5%	34,9%
Bokfört värde, byggnader och mark	11 995	11 355	6 797	7 037	7 097
Taxeringsv., byggnader och mark	37 166	37 166	26 450	26 450	26 450
Taxeringsvärde, byggnader	22 277	22 277	18 229	18 229	18 229
Årsavgift kr/kvm (genomsnitt året)	674	660	641	628	622
Låneskuld	8 867	8 867	4 804	4 804	4 804
Låneskuld kr/kvm	2 445	2 445	1 325	1 325	1 325
Belåningsgrad	23,9%	23,9%	18,2%	18,2%	18,2%
Amortering under året	0	-4 063	0	0	0
Likvida medel	1 239	2 136	1 996	1 405	661
Likviditet	52%	325%	575%	266%	211%
Kassaflöde	766	716	912	771	566
Avsättning till underhållsfond	209	209	209	209	209
Kassaflöde efter avsättning till underhållsfond	557	507	703	562	357

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikten

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde (föreningens sparande för framtida underhåll) = årets resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 914	922 136	2 801 688	382 308
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			382 308	-382 308
Avsättning enl. uh-plan		209 400	-209 400	
Årets uttag från uh-fond		-449 452	449 452	
Årets resultat				-63 802
Belopp vid årets utgång	47 914	682 084	3 424 048	-63 802

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Föreningens stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före avsättning och förspråktagande av underhållsfond	3 183 996
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-209 400
Förspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	449 452
Årets resultat	-63 802
Till stämmans förfogande	3 360 246

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	3 360 246
--------------------------------	------------------



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 751 412	2 776 792
Summa rörelseintäkter		2 751 412	2 776 792
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 576 362	-1 686 986
Periodiskt underhåll	5	-449 452	0
Övriga externa kostnader	6	-16 360	-18 309
Personalkostnader och arvoden	7	-200 721	-193 514
Fastighetsskatt/avgift		-90 826	-88 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-380 434	-333 950
Summa rörelsekostnader		-2 714 155	-2 320 777
Rörelseresultat		37 257	456 015
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 197	5 499
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-103 256	-79 206
Summa finansiella poster		-101 059	-73 707
Resultat efter finansiella poster		-63 802	382 308
Årets resultat		-63 802	382 308



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	11 994 737	11 354 510
Pågående nyanläggningar	11	0	33 750
Summa materiella anläggningstillgångar		11 994 737	11 388 260

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	14 972	14 972
Summa anläggningstillgångar		12 009 709	11 403 232

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	13	1 835	201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	206 676	201 355
Summa kortfristiga fordringar		208 511	201 556

Kassa och bank

Kassa och bank	15	1 239 379	2 136 409
Summa omsättningstillgångar		1 447 890	2 337 965

SUMMA TILLGÅNGAR		13 457 599	13 741 197
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 914	47 914
Fond för yttre underhåll		682 084	922 136
Summa bundet eget kapital		729 998	970 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 424 048	2 801 688
Årets resultat		-63 802	382 308
Summa fritt eget kapital		3 360 246	3 183 996
Summa eget kapital		4 090 244	4 154 046
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	6 600 000	8 866 863
Summa långfristiga skulder		6 600 000	8 866 863
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	2 266 863	0
Leverantörsskulder		269 963	256 396
Aktuella skatteskulder		7 545	5 837
Övriga skulder	18	6 215	5 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	216 769	452 440
Summa kortfristiga skulder		2 767 355	720 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 457 599	13 741 197



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har fördelats på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Byggnader

2,3 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte av inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 302 614 kr.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 3 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	1 968 033	1 929 443
Hysesintäkter, lokaler	240 042	241 485
Hysesintäkter, p-plats	5 400	5 950
Hysesintäkter, övriga	4 140	3 860
Fastighetsskatt, lokaler	1 561	1 784
Avgift, el	86 589	143 438
Avgift, värme	182 256	251 716
Avgift, kallvatten	40 363	72 297
Avgift, varmvatten	72 675	110 369
Avgift, andrahandsupplåtelse	17 691	6 970
Överlåtelseavgift	8 274	4 623
Pantsättningsavgift	3 311	4 155
Ersättning försäkringsskador	118 000	0
Övriga intäkter	3 077	702
	2 751 412	2 776 792

Not 4 Drift

	2020	2019
Löpande underhåll/reparationer	267 456	254 538
El	160 200	199 784
Uppvärmning	251 520	335 020
Vatten & avlopp	115 536	120 460
Avfallshantering	60 130	48 903
Fastighetsförsäkring	51 233	47 438
Fastighetsskötsel och lokalvård	211 017	223 599
Dator, datorutrustning	0	9 490
Brandskydd	9 970	72 360
Avgifter för juridiska åtgärder	147 015	99 425
Bevakningskostnader	25 650	12 825
Driftsuppföljning	24 944	24 894
Underhållsplan	5 214	5 093
Fastighetsjour	8 292	8 160

Förvaltningskostnader	77 978	76 401
Medlemsavgift HSB Malmö	23 655	23 655
TV	35 437	32 064
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5 889	5 552
Övrigt	95 226	87 325
	1 576 362	1 686 986

Not 5 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Smart avloppsfälla	18 775	0
Målning av trapphus	35 625	0
Tvättmaskin	26 324	0
Målning av miljöhus	38 500	0
Relining och underhållspolning av rör	127 724	0
Fasrenovering - projektledning	61 156	0
Byte av fönster	64 653	0
Dörrstängare m.m.	76 695	0
	449 452	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsuppdrag	12 875	12 938
Kontorsmaterial	555	595
Övrigt	2 930	4 776
	16 360	18 309

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Arvoden till förtroendevalda		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	133 600	128 800
Föreningsvald revisor	33 400	32 200
	167 000	161 000
Gemensamma kostnader		
Sociala avgifter	33 721	32 514
	33 721	32 514

Föreningen har ingen anställd personal.

200 721

193 514



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från bankkonto	2 197	5 499
	2 197	5 499

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	103 256	79 206
	103 256	79 206

Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Midgård 8 i Malmö. Marken innehas med äganderätt. Värdeåret är 1952.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	15 403 392	10 511 499
Årets investeringar	1 020 661	4 891 893
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 424 053	15 403 392
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 129 270	-3 795 320
Årets avskrivningar	-380 434	-333 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 509 704	-4 129 270
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	80 388	80 388
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	80 388	80 388
Utgående redovisat värde byggnader och mark	11 994 737	11 354 510
Taxeringsvärden byggnader	22 277 000	22 277 000
Taxeringsvärden mark	14 889 000	14 889 000
	37 166 000	37 166 000

Årets investering avser:
Lås till staket, 103 786 kr
Brandgata, 473 125 kr
Smidesstaket, 443 750 kr

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 750	33 750
Årets anskaffningar	0	4 891 893
Kostnadsfört	-33 750	0
Omklassificering till byggnad	0	-4 891 893
	0	33 750

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB	500	500
Egna brf, långvarigt bruk	14 472	14 472
	14 972	14 972

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 835	201
	1 835	201

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	52 067	51 233
Avgifter för värme, vatten och el	119 727	131 420
Övriga	34 882	18 702
	206 676	201 355

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	766 414	765 625
SBAB, placeringskonto	472 965	1 370 784
	1 239 379	2 136 409



Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,76%	2021-11-25	2 266 863	0
Swedbank Hypotek AB	0,98%	2024-09-25	3 300 000	0
Swedbank Hypotek AB	0,94%	2023-09-25	3 300 000	0
			8 866 863	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga delen av föreningens lån är 6 600 000 (8 866 863) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningen lån är 2 266 863 (0) kronor. På balansdagen utgör 0 kr nästa års amortering av den kortfristiga skulden,

Under räkenskapsåret har 0 kronor amorterats. Belåningen har under året ökat med 0 kronor.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 8,9 mkr.

Not 17 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	8 867 000	8 867 000
Varav obelånade	0	0
	8 867 000	8 867 000

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	5 825	5 225
Fond för inre underhåll	390	390
	6 215	5 615



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	187 814	181 214
Räntekostnad	14 079	17 423
BoRevision revisionsarvode	13 000	13 000
Fasadrenovering	0	240 803
Övrigt	1 876	0
	216 769	452 440

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 2 % per 2021-01-01. Detta innebär en intäktsökning med 39 361 kr på årsbasis.

Malmö 2021-05-04


Yvonne Clarén
Ordförande


Ulla Hovi
Ledamot


Jan Andersson
Ledamot


Gunnel Persson
Ledamot


Kajsa Jönsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-04


Ann Verlemark
Av föreningen vald revisor


Camilla Bakklund
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Loke i Malmö, org.nr. 746000-5809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loke i Malmö 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 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.



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 Loke i Malmö för räkenskapsåret 2020 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 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, medelförvaltningen 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 11 / 5 2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ann Werlemark
Av föreningen vald revisor