



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Malmen i Norrköping

Org.nr. 725000-0895

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-03. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 november 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Rebecca Grönqvist	ordförande	i tur att avgå
Mia Ahlqvist	vice ordförande	i tur att avgå
Axel Adolfsson	sekreterare	i tur att avgå
Sven-Arne Ottosson	ledamot	
Marika Sylvan	ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Axel Adolfsson, Mia Ahlqvist, Rebecca Grönqvist och Sven- Arne Ottosson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Gunilla Olofsson med Inge Kristensson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Rebecca Grönqvist som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Mia Ahlqvist som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Lina Bygdén.

ns



Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Örnen 6 i Norrköpings kommun med adress Nelinsgatan 20 och Askebygatan 13. Husen färdigställdes år 1962 och innehåller 56 bostäder om 3 809,5 m², 4 lokaler om 211 m² och 16 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

15 st.	1 rum och kök
20 st.	2 rum och kök
2 st.	3 rum och kök
14 st.	4 rum och kök
5 st.	5 rum och kök

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

Fasader och tak mot Nelinsgatan har renoverats, trapphusen målats om och nya hissmaskiner installerats.

Utbyte av vatten- och avloppsstammar, cirkulationspumpar samt helrenovering av samtliga badrum utfördes år 1999.

Utbyte av samtliga fönster och byte av entrédörrar och garageport samt installation av tvåvägskommunikation i hissarna utfördes år 2007.

Under år 2014/15 slutfördes renoveringen av taket, som påbörjades år 2013/14.

Under år 2017/18 har utbyte av säkerhetsdörrar och fastighetsboxar skett i fastigheterna, relining av dagvattenledning samt OVK-besiktning och åtgärder.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Com Hem AB	Kabel-TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Sven-Arne Ottosson fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 28 maj 2020 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Under året har lokalavtalet på Askebygatan 13 sagts upp. Denna lokal planeras att under kommande verksamhetsår iordningsställas så att föreningen kan nyttja den som samlingslokal och övernattningsrum.

NA



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Malmen i Norrköping

Org.nr 725000-0895

Underhåll/investeringar

Under året har inget större underhåll/investeringar genomförts.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Medlemsinformation

Under året har fem bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 73 (73). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2020/2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2020/2021 enligt styrelsebeslut.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	2 126	2 126	2 126	2 126	2 126
Årets resultat, tkr	672	759	308	656	555
Balansomslutning, tkr	11 478	10 845	10 077	9 937	9 372
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	558	558	558	558	558
Driftkostnad, kr/kvm *	401	413	439	380	385
Ränta, kr/kvm	6	6	6	6	7
Lån, kr/kvm	1 010	1 029	1 049	1 069	1 089
Fond för yttre underhåll, tkr	2 830	2 639	2 499	2 588	2 581
Likviditet %	1 103%	1 030%	1 036%	963%	
Soliditet %	60%	58%	55%	52%	

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning). Normalt bör talet vara > 100 %

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.

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2014-01-01 med 3 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 558 kr/m².

ny



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Malmen i Norrköping

Org.nr 725000-0895

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid						
årets ingång	293 392	145 928	2 638 749	2 421 169	758 975	6 258 213
Resultatdisposition						
enligt föreningsstämman				758 975	-758 975	0
Reservering till fond						
för yttre underhåll						
enligt underhållsplan			191 000	-191 000		0
Ianspråkstagande						
av fond för yttre						
underhåll			0	0		0
Årets resultat					672 299	672 299
Belopp vid						
årets utgång	293 392	145 928	2 829 749	2 989 144	672 299	6 930 512

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 989 144
Årets resultat	672 299
Summa till stämmans förfogande	3 661 443

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	3 661 443
-----------------------------------	-----------

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

AK

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 424 638	2 428 543
Övriga rörelseintäkter	3	17 335	192 740
Summa rörelseintäkter		2 441 973	2 621 283
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 211 076	-1 337 828
Övriga externa kostnader	5	-273 292	-198 803
Underhåll enligt plan	6	0	-40 920
Personalkostnader och arvoden	7	-129 425	-124 506
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-144 442	-144 442
Summa rörelsekostnader		-1 758 235	-1 846 499
Rörelseresultat		683 738	774 784
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 407	6 757
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 846	-22 566
Summa finansiella poster		-11 439	-15 809
Resultat efter finansiella poster		672 299	758 975
Årets resultat		672 299	758 975

Tilläggsupplysning

Årets resultat	672 299	758 975
Reservering till fond yttre underhåll	-191 000	-181 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	40 920
Överskott	481 299	618 895

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Malmen i Norrköping

725000-0895

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	5 231 389	5 372 191
Inventarier, verktyg och installationer	9	28 513	32 153
Summa materiella anläggningstillgångar		5 259 902	5 404 344
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 260 402	5 404 844
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		57	2 552
Övriga fordringar		1 790	1 790
Avräkningskonto HSB Östra		974 592	1 338 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	90 744	96 823
Summa kortfristiga fordringar		1 067 182	1 439 854
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	5 150 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		5 150 000	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		6 217 182	5 439 854
SUMMA TILLGÅNGAR		11 477 584	10 844 699

NA



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Malmen i Norrköping

725000-0895

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		293 392	293 392
Upplåtelseavgifter		145 928	145 928
Fond för yttre underhåll		2 829 749	2 638 749
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 269 069	3 078 069
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 989 144	2 421 169
Årets resultat		672 299	758 975
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 661 443	3 180 144
Summa eget kapital		6 930 512	6 258 213
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	4 061 906	4 137 320
Leverantörsskulder		72 422	70 843
Aktuella skatteskulder		13 539	9 509
Övriga skulder	15	72 529	11 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	326 676	357 304
Summa kortfristiga skulder		4 547 072	4 586 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 477 584	10 844 699

NA

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader och kvartershus 1,2 %

Inventarier 10 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen saknar underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration.

2 Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	2 126 040	2 126 040
Hyrer	185 796	184 944
El ej moms	65 233	113 515
Uppvärmning ej moms	4 044	4 044
El moms	43 525	0
Summa nettoomsättning	2 424 638	2 428 543

3 Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Överlåtelseavgift	7 025	11 505
Pantförskrivningsavgift	0	5 500
Bonus	4 880	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	5 430	4 378
Ersättning från försäkringsbolag	0	171 357
Övriga rörelseintäkter	17 335	192 740

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Löpande underhåll	38 471	95 347
Elavgifter	168 593	182 460
Uppvärmningsavgifter	438 043	471 432
Vatten och avlopp	113 815	123 951
Sophämtning	65 374	61 740
Övrig renhållning	219	0
Försäkringar	30 189	28 589
Kabel-tv	46 243	45 173
Snörenhållning	9 181	20 860
Fastighetsskötsel	209 294	219 534
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	91 654	88 742
Summa driftskostnader	1 211 076	1 337 828

5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	9 350	9 200
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	116 496	113 345
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	1 250
Övriga förvaltningskostnader	71 840	8 080
Konsultarvoden	7 789	24 579
Medlemsavgift HSB	22 910	22 910
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 349	0
Möteskostnader	4 531	2 908
Medlemsaktiviteter	0	2 343
Överlåtelseavgift	7 025	11 872
Pantförskrivningsavgift	0	2 315
Juridisk konsult	32 001	0
Summa övriga externa kostnader	273 292	198 803

6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	0	40 920
Summa underhåll enligt plan	0	40 920

7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	47 997	40 500
Arvode vicevärd	36 000	36 000
Arvode föreningsvald revisor	4 500	5 000
Övriga arvoden	10 500	14 000
Sociala avgifter	30 428	29 006
Summa personalkostnader och arvoden	129 425	124 506

Föreningen har ingen anställd personal.

NA

8 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 760 263	11 760 263
Ingående anskaffningsvärde mark	229 600	229 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 989 863	11 989 863
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 617 672	-6 476 869
Årets avskrivningar	-140 802	-140 802
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 758 474	-6 617 672
Utgående redovisat värde	5 231 389	5 372 191
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	732 000	732 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 400 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	431 000	431 000
Totalt taxeringsvärde	51 563 000	51 563 000

Fastighetsbeteckning: Örnen 6

9 Inventarier, verktyg och installationer	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärde	36 400	36 400
Utgående anskaffningsvärde	36 400	36 400
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 247	-607
Årets avskrivning enligt plan	-3 640	-3 640
Utgående avskrivning enligt plan	-7 887	-4 247
Utgående redovisat värde	28 513	32 153

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

NA

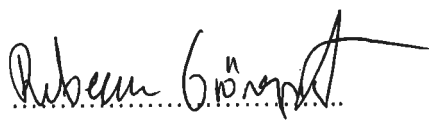
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetald fastighetsförvaltning	32 415	32 166
Förutbetald fastighetsförsäkring	10 299	9 591
Förutbetald kabel-tv	3 884	3 792
Upplupna elintäkter	27 953	34 509
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 192	16 764
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 744	96 823
12 Övriga kortfristiga placeringar	2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande konto HSB	5 150 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar	5 150 000	4 000 000

13 Skulder till kreditinstitut		2020-08-31	2019-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek	0,551 2020-09-30	2 829 646	2 895 070
Stadshypotek	0,604 2021-03-15	1 232 260	1 242 250
		4 061 906	4 137 320
Nästa års amortering beräknas uppgå till		78 744	78 744
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		3 983 162	4 058 576
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0	0
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		314 976	314 976
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		3 668 186	3 743 600
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		6 082 000	6 082 000
Summa ställda säkerheter		6 082 000	6 082 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		78 744	78 744
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		3 983 162	4 058 576
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 061 906	4 137 320
15 Övriga skulder		2020-08-31	2019-08-31
Övriga kortfristiga skulder		61 020	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond		11 509	11 509
Summa övriga kortfristiga skulder		72 529	11 509
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		11 509	11 509
Utgående värde		11 509	11 509

NA

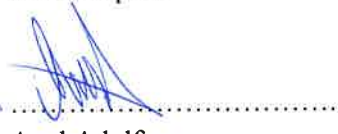
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden	94 559	91 500
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	29 033	27 900
Upplupna räntekostnader	4 277	2 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 412	31 250
Förskottsbetalda hyror och avgifter	186 318	195 229
Avtalsplacerade betalningar	3 077	8 749
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	326 676	357 304

Norrköping 2020-10-12


Rebecca Grönqvist


Mia Ahlqvist


Sven-Arne Ottosson


Axel Adolfsson


Marika Sylvan

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/10-2020


Gunilla Olofsson
Av föreningen vald revisor


Joakim Häll
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Malmen i Norrköping, org.nr. 725000-0895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malmen i Norrköping för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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. 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 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 Malmen i Norrköping för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 16 / 10 - 2020



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunilla Olofsson
Av föreningen vald revisor