



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Malmen i Åmål

Org nr 762000-1631

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Malmen i Åmål

Org nr 762000-1631

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 48:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Åmål.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen tillämpar 2011 års normalstadgar, version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl BFS 1996:56 har påbörjats hösten 2020 och kommer att slutföras under våren 2021. Nästa besiktning skall ske 2027. Imkanalrensning utfördes under år 2020.


Energideklaration har utförts 2019.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Förening har slutit avtal med Söderberg & Partners under 2019. Avseende en kollektivt upphandlad bostadsrättsförsäkring med bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar som började gälla från 1 januari 2020.

Föreningens fastighet Malmen 10 är belägen på adresserna Centralgatan 4 - 14 och Sofiagatan 2 A - B i Åmål. Husen färdigställdes år 1972 och det finns 2 bostadshus i 3 våningar med 8 trappuppgångar.

Totala bostadsytan i fastigheten uppgår till 3 821 kvm och lokalytan uppgår till 338 kvm.

Föreningens totalt 56 bostäder fördelar sig enligt följande: 

R o k	Antal
1	9 st
2	24 st
3	23 st
Totalt	56 st

Det finns även 13 lokaler samt 10 st garage

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har utfört justering av cortenringar i planteringen, justerat lyktstolpar och asfaltering av plattsatt gång. Innergårdens häckar och buskar har ansats och klippts ner. Det har utförts en godkänd 2-års garantibesiktning på den renoverade fasaden längs Centralgatan. De frostskaade tegelstenarna är utbytta över porten.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 122 042 kr.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Att renovera trapphusen ser föreningen som en långsiktig planering framöver.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2019 med 2,5 % och den genomsnittliga avgiften är 713 kronor per kvm och år. Styrelsen beslutade att budget år 2020 och 2021, skall årsavgifterna lämnas oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 871 058 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Samtliga lån är placerade hos SEB i Åmål.


Under året har föreningen avslutat och löst två lån.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB NVG avseende administrativ och underhållshållsplanering
- Vattenfall avseende el
- Telia avseende kabel-tv och internet (fiber)
- HSB NVG avseende snöröjning och digitalisering av ritningar
- Kärltvätten i Väst, sopkärlsrengöring
- Arvika Brandservice, kontroll brandsläckare
- Fastighetsskötsel och lokalvård egen personal

Medlemsaktiviteter

Föreningen har bjudit in till några aktiviteter under året, bl.a. korvgrillning och frågesport. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar (föregående år 67) varav 65 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 6 st bostadsrätter överlåtit.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 2 juni 2020, 13 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsen samt suppleanter

Ulla Levin	ordförande
Pär Lindström	sekreterare
Lena Appelgren	ledamot
Viktor Nilars Elgh	ledamot
Wilhelm Bodmark	ledamot
Gunnar Ström	ledamot, utsedd HSB NV
Tommy Petersson	Suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för av ordinarie ledamöter Pär Lindström och Viktor Nilars Elgh.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ulla Levin, Pär Lindström, Wilhelm Bodmark och Lena Appelgren, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Wilhelm Bodmark.

Revisorer

Revisor har varit Ingrid Brandt med Kari Askfors som suppleant, valda av bostadsrättsföreningen, samt revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Ulla Levin med Lena Appelgren som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Elisabeth Perhstad sammankallande och Kristina Svanström.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Viktor Nilars Elgh.

Studieorganisatör/ Brandskyddsansvarig

Studieorganisatörer och brandskyddsansvarig har varit Lena Appelgren. 

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 954	3 020	2 836	2 684	2 572
Resultat efter finansiella poster tkr	866	780	739	880	289
Soliditet %	45	33	27	20	19
Bankskuld tkr	4 871	6 773	7 128	7 483	4 763
Låneskuld kr/kvm	1 184	1 773	1 866	1 958	1 246
Räntekostnader kr/kvm	57	40	42	30	30
Drifts-/personalkostnader kr/kvm	382	460	430	399	462
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	713	713	695	650	631
Fond för yttre underhåll tkr	2 381	2 188	1 293	1 092	525
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	61	189	71	150	131

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not förändring av eget kapital)

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	381 600	0	2 187 733	458 808	779 673
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	779 673	-779 673
Reservering till yttre fond			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-57 213	57 213	
Årets resultat					865 987
Belopp vid årets slut	381 600	0	2 380 520	1 045 694	865 987

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utförd underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande stod följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 238 481
Årets resultat före fondförändring	865 987
Årets fondavsättning enligt budget	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>57 213</u>
	1 911 681

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 2 380 520

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning 1 911 681

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	865 987
Avsättning till underhållsfond	-250 000
Disposition underhållsfond	<u>57 213</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-192 787
Resultat efter fondförändring	673 200 <i>M</i>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Malmen i Åmål

Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 953 996	3 019 543
Summa intäkter		2 953 996	3 019 543
Driftskostnader	Not 2	-1 260 631	-1 382 100
Underhållskostnader	Not 3	-57 213	-107 050
Personalkostnader	Not 4	-313 586	-375 064
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-224 827	-224 827
Summa rörelsekostnader		-1 856 256	-2 089 040
Rörelseresultat		1 097 739	930 502
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 242	1 879
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-233 994	-152 708
Summa finansiella poster		-231 752	-150 829
Årets resultat		865 987	779 673
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
<i>Avsättning underhållsfond</i>		-250 000	-722 000
<i>Disposition underhållsfond</i>		57 213	107 050
<i>Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond</i>		-192 787	-614 950
Resultat efter fondförändring		673 200	164 723

m



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Malmen i Åmål

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8 <u>6 812 225</u>	<u>7 037 052</u>
	6 812 225	7 037 052
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	6 812 725	7 037 552
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 10 0	41 878
Övriga fordringar	Not 11 3 624 231	4 328 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>57 787</u>	<u>111 590</u>
	3 682 018	4 481 798
Summa omsättningstillgångar	3 682 018	4 481 798
Summa tillgångar	10 494 743	11 519 350

m



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762000-1631

HSB Brf Malmen i Åmål

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

381 600

381 600

Fond för yttre underhåll

2 380 520

2 187 733

2 762 120

2 569 333

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 045 694

458 808

Årets resultat

865 987

779 673

1 911 681

1 238 481

Summa eget kapital

4 673 802

3 807 814

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

4 681 058

6 418 226

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

190 000

355 000

Leverantörsskulder

110 564

186 814

Skatteskulder

24 069

14 807

Övriga skulder

Not 15

506 071

493 839

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

309 180

242 850

1 139 883

1 293 310

Summa skulder

5 820 941

7 711 536

Summa Eget kapital och skulder

10 494 743

11 519 350

nr



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762000-1631

HSB Brf Malmen i Ämål

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 71 år.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för dräneringsarbeten utförda 2014 har bedömts vara 34 år.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för fasadarbeten färdigställda 2018 har bedömts vara 47 år.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för indragning av fiber har bedömts vara 7 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Inkomstskatt


Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. 

HSB Brf Malmen i Åmål

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 723 184	2 723 184
Hyror	145 072	147 884
Bortfall hyror	-5 148	-4 242
Övriga intäkter	173 446	235 275
Bruttoomsättning	<u>3 036 554</u>	<u>3 102 101</u>
Avsatt till inre fond	-82 558	-82 558
	2 953 996	3 019 543
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	87 786	27 561
Tv/datakostnader	119 113	118 295
Reparationer	64 829	149 630
El	78 246	85 766
Uppvärmning	416 779	460 187
Vatten	102 694	93 982
Sophämtning	70 070	64 219
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	73 071	73 071
Medlemsavgifter	33 233	32 285
Försäkringar	42 489	43 845
Förvaltningsarvoden	117 832	115 132
Övriga driftskostnader	53 101	113 446
Övriga kostnader	1 388	4 681
	<u>1 260 631</u>	<u>1 382 100</u>
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	57 213	107 050
	<u>57 213</u>	<u>107 050</u>
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	18 995	50 478
Vicevärdsarvode	23 555	18 360
Revisorsarvode	1 275	3 055
Löner och andra ersättningar	4 728	9 106
Sociala kostnader	60 458	87 135
	<u>109 011</u>	<u>168 133</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	192 530	197 396
Pensionskostnader och förpliktelser	12 045	9 534
	<u>204 575</u>	<u>206 930</u>
	313 586	375 064
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	119 413	119 413
Ombyggnader	105 414	105 414
	<u>224 827</u>	<u>224 827</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	2 242	1 879
	<u>2 242</u>	<u>1 879</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	233 994	152 708
	<u>233 994</u>	<u>152 708</u>

HSB Brf Malmen i Åmål

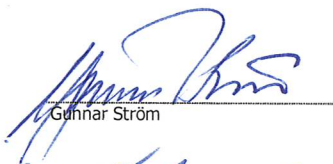
Noter	2020-12-31	2019-12-31				
Not 8 Byggnader och mark						
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)						
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2091					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1972					
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Anskaffningsvärde byggnader	10 671 814	10 671 814				
Anskaffningsvärde mark	241 500	241 500				
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 913 314	10 913 314				
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 876 262	-3 651 435				
Årets avskrivningar	-224 827	-224 827				
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 101 089	-3 876 262				
Bokfört värde	6 812 225	7 037 052				
Taxeringsvärde för Malmen 10						
Byggnad - bostäder	18 000 000	18 000 000				
Byggnad - lokaler	312 000	312 000				
	18 312 000	18 312 000				
Mark - bostäder	4 537 000	4 537 000				
Mark - lokaler	234 000	234 000				
	4 771 000	4 771 000				
Taxeringsvärde totalt	23 083 000	23 083 000				
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav						
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500				
Not 10 Kundfordringar						
Hyses och avgiftsfordringar	0	40 657				
Övriga kundfordringar	0	1 221				
	0	41 878				
Not 11 Övriga fordringar						
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	3 553 016	4 011 322				
Skattekonto	71 215	317 008				
	3 624 231	4 328 330				
Not 12 Förändring av eget kapital						
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	381 600	0	2 187 733	458 808	779 673	
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	779 673	-779 673	
Reservering till yttre fond			250 000	-250 000		
Ianspråktagande av yttre fond			-57 213	57 213		
Årets resultat					865 987	
Belopp vid årets slut	381 600	0	2 380 520	1 045 694	865 987	
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB	38257501		1,70%	2022-12-28	501 058	20 000
SEB Bolån AB	38400231		1,80%	2025-07-28	1 500 000	0
SEB Bolån AB	38400541		1,37%	2021-02-28	95 000	60 000
SEB Bolån AB	41703733		2,05%	2022-12-28	2 775 000	75 000
					4 871 058	155 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						4 681 058
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						4 096 058
Ställda säkerheter:						
Fastighetsinteckning					7 553 000	7 553 000

HSB Brf Malmen i Åmål

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Nästa års amorteringar	155 000	355 000
Lån som förfaller inom 12 mån *	35 000	0
	190 000	355 000
* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.		
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	3 353	11 366
Arbetsgivaravgifter	4 578	11 099
Inre fond	475 609	450 828
Övriga kortfristiga skulder	22 531	20 546
	506 071	493 839
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	1 167	1 025
Förutbetalda hyror och avgifter	233 133	230 253
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	74 880	11 572
	309 180	242 850

Åmål 22/3 2021

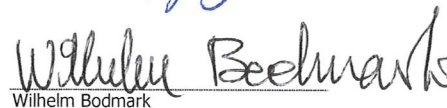

Ulla Levin


Gunnar Ström


Lena Appelgren


Pär Lindström


Viktor Nilars Elgh


Wilhelm Bodmark

Vår revisionsberättelse har 30 / 3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning


Ingrid Brandt
Av föreningen vald revisor


Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Malmen i Åmål, org.nr. 762000-1631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Malmen i Åmål 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. 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 bostadsrättsförening Malmén i Åmål 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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:

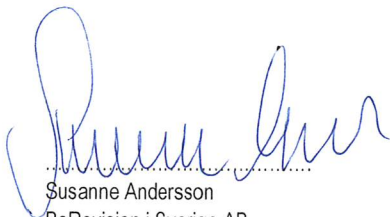
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Åmål den 30/3 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ingrid Brandt
Av föreningen vald revisor