



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Malmen i Eslöv

Org nr 716406-7543



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Malmen i Eslöv får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 8 juli 1977, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 16 juni 2016 och nuvarande stadgar registrerades den 24 augusti 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1980 på fastigheten Stenhuggaren 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Malmgatan 10, Västerlånggatan 25 och Kanalgatan 22 i Eslöv.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	11	686
3	13	1 060
4	3	284
5	1	132
	28	2 162
Lokaler, hyresrätt	2	406
Garage	21	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-28, varvid 18 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ulf Persson	ordförande, vald till stämman 2021
Amra Salkic	sekreterare, vald till stämman 2022
Birgit Hammarström	styrelseledamot, vald till stämman 2022
Göran Björkman	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Elvis Salkic	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Sylvia Nilsson	styrelseledamot, vald till stämman 2021

Anna Harlenbäck adjungerad ledamot, utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Mohammad Ramezani, samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen, med Ulf Persson som sammankallande.





Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen AB	elavtal, nät
Vattenfall Kundservice AB	elavtal, förbrukning
Kraftringen AB	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
VA Syd AB	vatten
Mellan Skånes Renhållnings AB	sophantering
VEAB	ventilationssystem
Anticimex	systematiskt branskyddsarbete
Brandservice Syd AB	brandvarnare i källare
Assa-Abloy	garageport
Kone AB	hiss
Inspecta	besiktning hiss
Teila AB	porttelefon
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 13 augusti 2020 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Arbetet med att uppdatera underhållsplanen har fortsatt under 2020 och kommer att fortgå.

Underhåll

Årets underhåll:

Under året inträffade ett stopp i ett avloppsrör, som åtgärdades av Avloppsjouren.

Vi har påbörjat planeringen av byte av ventilationssystemet, nya takpannor, ny tjärpapp, nya läkt, installation av solceller, nya hänggrännor och stuprör, flytt av "el central" från tandläkarens lokal till låst skåp i garaget, samt tilläggsisolering av vinden.

Framtida underhåll:

Eventuellt kommer vi att gå över till gemensam el under 2021.

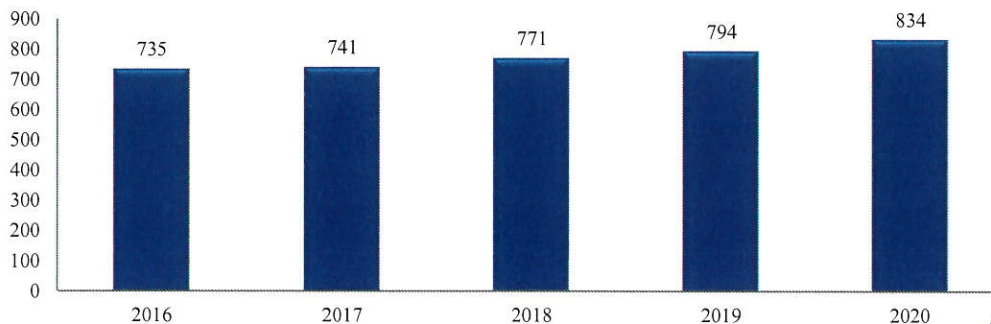
Relining av de 12 återstående avloppsstammarna kommer att ske 2020-2022, kostnaden uppskattas till ca 1 700 000 kr.

Eventuellt byte av porttelefonsystem 2021-2022, kostnad inte framtagen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 834 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2% fr o m 2021-01-01, med tanke på framtida underhåll.



PK



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 263 000 kr. Under året har föreningen amorterat 150 499 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 75 år.

Föreningen kommer att ta upp nya lån på 1 000 000 - 1 500 000 kr under 2021 för att finansiera det stora projekt som pågår med tak, ventilation och solceller.

Föreningen har under 2020 haft inlåning bundet i 3-månaders intervaller hos HSB Skåne. Vi har erhållit ca 17 742 kr i ränta under året.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	36
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	37

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 3 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 127	2 035	1 979	1 911
Resultat efter finansiella poster, tkr	384	613	499	104
Eget kapital, tkr	10 060	9 675	9 062	8 563
Taxeringsvärde, tkr	30 425	30 425	22 568	22 568
-varav byggnad, tkr	20 501	20 501	16 580	16 580
Soliditet	46%	45%	43%	41%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	834	794	771	741
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	555	547	535	526
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 211	5 281 *	5 351 *	5 420
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	84	82	79	99
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	37%	37%	51%	52%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	0	0	115	119
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	42	0	16	118
Avskrivning/m ² byggnadsyta	217	81 *	81	81

* Rättelse av siffror i ÅR 2019

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	982 200	4 849 900	2 352 338	877 537	613 354	9 675 329
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				613 354	-613 354	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			0	0		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-91 176	91 176		0
Årets resultat					384 384	384 384
Belopp vid årets utgång	982 200	4 849 900	2 261 162	1 582 067	384 384	10 059 714



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 490 891
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	91 176
Årets resultat	384 384
Summa till stämmans förfogande	1 966 452

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 966 452
-------------------------	-----------

Handwritten signature



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 127 381	2 034 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 332	75
Summa rörelseintäkter		2 129 713	2 035 047
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-890 327	-934 682
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 086	-58 902
Underhåll enligt plan	Not 6	-91 176	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-73 676	-63 282
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-469 324	-208 900
Summa rörelsekostnader		-1 579 588	-1 265 766
Rörelseresultat		550 125	769 281
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 799	22 274
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 539	-178 201
Summa finansiella poster		-165 740	-155 927
Årets resultat		384 384	613 354

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	384 384	613 354
Reservering till fond för yttre underhåll	0	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	91 176	0
Överföring till balanserat resultat	475 560	613 354

Pcb

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	16 685 523	17 154 847
Pågående nyanläggningar	Not 10	262 872	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 948 395	17 154 847

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**16 948 895** **17 155 347****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 163
Avräkningskonto HSB		30 067	60 077
Aktuell skattefordran	Not 12	19 245	20 701
Övriga kortfristiga fordringar		51 006	51 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	8 580	24 653
Summa kortfristiga fordringar		108 898	157 600

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	3 400 000
Summa kortfristiga placeringar		0	3 400 000

Kassa och bank

Kassa		188	1 450
Bank	Not 15	4 730 875	794 330
Summa kassa och bank		4 731 063	795 780

Summa omsättningstillgångar**4 839 961** **4 353 380****Summa tillgångar****21 788 856** **21 508 727***Pete*

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	982 200	982 200
Upplåtelseavgifter	4 849 900	4 849 900
Fond för yttre underhåll	2 261 162	2 352 338
Summa bundet eget kapital	8 093 262	8 184 438

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 582 067	877 537
Årets resultat	384 384	613 354
Summa fritt eget kapital	1 966 451	1 490 891

Summa eget kapital

10 059 713	9 675 329
-------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 933 500	11 263 500
Summa långfristiga skulder		7 933 500	11 263 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 330 000	150 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	2 181	2 181
Leverantörsskulder		89 444	60 007
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	89 745	120 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	284 274	236 853
Summa kortfristiga skulder		3 795 644	569 899

Summa skulder

11 729 143	11 833 398
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

21 788 856	21 508 727
-------------------	-------------------

PK



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	550 125	769 281
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	469 324	208 900
	<u>1 019 449</u>	<u>978 181</u>
Erhållen ränta	20 047	22 010
Erlagd ränta	-183 205	-177 452
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>856 290</u>	<u>822 739</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 444	26 910
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	45 411	-89 182
Investering bet 2021, ligger som leverantörsskuld	-25 000	
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>893 145</u>	<u>760 467</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-237 872	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-237 872</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-150 000</u>	<u>-150 000</u>
Årets kassaflöde	505 273	610 467
<i>Likvida medel vid årets början</i>	4 255 857	3 645 390
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>4 761 131</u>	<u>4 255 857</u>
	505 273	610 467

RLL

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då detta är första gången föreningen upprättar årsredovisning enligt detta allmänna råd innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket årsredovisningslagen (1995:1554) och inte räknat om jämförelsetalen. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivninga Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

12 866 tkr

Underskottet är oförändrat jämfört med föregående år.





Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 801 320	1 715 496
	Hysesintäkt lokaler	225 536	222 048
	Hysesintäkt garage och bilplatser	92 160	85 206
	Årsavgift konsumtionsavgift el	225	225
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 296	5 349
	Övriga fakturerade kostnader	4 844	6 648
		2 127 381	2 034 972
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	2 332	75
		2 332	75
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-63 627	-182 859
	El	-83 266	-73 727
	Uppvärmning	-252 147	-276 797
	Vatten	-98 939	-90 911
	Renhållning	-43 826	-41 152
	TV, bredband, iptelefoni	-14 383	-14 420
	Obligatoriska besiktningar	-5 431	0
	Serviceavtal	-31 031	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-17 079	-17 258
	Förvaltningskostnader	-171 229	-147 456
	Försäkringar	-19 696	-18 992
	Fastighetskatt	-70 262	-68 806
	Övriga driftskostnader	-19 411	-2 304
		-890 327	-934 682
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 785	-10 000
	Övriga förvaltningskostnader	-4 893	-7 457
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 554	-7 345
	Föreningsverksamhet	0	-5 850
	Kontorsutrustning och -material	-9 323	-2 703
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 599	-5 218
	Konsulter	-10 575	-7 875
	Förbrukningsinventarier	-749	-388
	Medlemsavgifter HSB	-9 400	-9 400
	Stämma och styrelse	-208	-2 665
		-55 086	-58 902
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-91 176	0
		-91 176	0
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-59 675	-36 000
	Löner för anställda	0	-1 605
	Vicevärdarvode	0	-13 395
	Revisionsarvode	-4 000	-3 000
	Sociala avgifter	-10 001	-9 282
		-73 676	-63 282
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-469 324	-208 900
		-469 324	-208 900

Pelt

**Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2099

Föreningen har 2020 gått över till redovisningsprincipen K3, då har avskrivningsplanen ändrats till en komponentavskrivningsplan, därför en ökad avskrivning 2020.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 20 980 877 20 980 877

Ingående anskaffningsvärde mark 443 124 443 124

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 21 424 001 21 424 001

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader -4 269 154 -4 060 254

Årets avskrivningar byggnader -469 324 -208 900

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -4 738 478 -4 269 154

Utgående redovisat värde

16 685 523 17 154 847

Redovisade värden byggnader 16 242 399 16 711 723

Redovisade värden mark 443 124 443 124

Fastighetsbeteckning: Stenhuggaren 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	18 400 000	9 000 000	27 400 000	27 400 000
Lokaler		2 101 000	924 000	3 025 000	3 025 000
		20 501 000	9 924 000	30 425 000	30 425 000

Ställda säkerheter

2020-12-31 2019-12-31

Fastighetsinteckning 16 926 000 16 926 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 16 926 000 16 926 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar 0 0

Årets Investering 262 872 0

Utgående värde pågående nyanläggningar 262 872 0

Pågående nyanläggningar avser projektet med tak, ventilation och solceller och planeras vara klart under 2021.

Till en beräknad kostnad av ca 4,5 miljoner.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB 500 500

500 500

Not 12 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran 19 245 20 701

19 245 20 701

Handwritten signature



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	4 971	4 782
Förutbetald kabel-TV och bredband	3 609	3 588
Upplupna ränteintäkter	0	2 248
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	14 035
	8 580	24 653

Not 14 Kortfristiga placeringar		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 3 mån		
		0
		3 400 000
		0
		3 400 000

Not 15 Bank		
Sparbanken Skåne	4 730 875	794 330
	4 730 875	794 330

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Kännetecken	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,70%	2022-01-30	3 231 000	50 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,58%	2024-03-01	2 396 250	25 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,38%	2025-03-01	2 406 250	25 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,69%	2021-01-30	3 230 000	50 000
				11 263 500	150 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 933 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 100 000

Lån som ska konverteras inom ett år 3 230 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 330 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,60%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 513 500

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	2 181	2 181
	2 181	2 181

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	89 745	120 858
	89 745	120 858



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	43 478	48 457
Upplupna räntekostnader	10 471	10 137
Upplupen revision	9 785	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	194 780	168 259
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 760	0
	284 274	236 853

0 Eventualförpliktelser


Fastigo


0 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Ska vara frågan om händelser av väsentlig ekonomisk innebörd som inträffar efter räkenskapsårets slut och som inte är kända eller går att utlösa i övriga delar av årsredovisningen. Exempel på detta kan vara kostnader för brand eller större vattenskada, betydande intäkter för försäkringsersättning m m.

Eslöv 30/03 2021

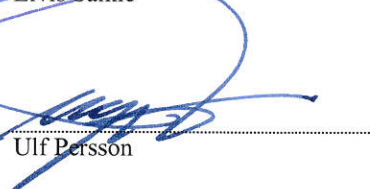

Amra Salkic


Birgit Hammarström



Elvis Salkic



Göran Björkman


Sylvia Nilsson


Ulf Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-29


Mohammad Ramezani
Revisor vald av föreningsstämman


Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Malmen i Eslöv, org.nr. 716406-7543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malmen i Eslöv 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. Risker 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 Eslöv 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Eslöv den 29/03 2021



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mohammad Ramezani
Av föreningen vald revisor



Verksamhetsberättelse

Trädgården försätter att belöna oss med underbara färger och goda grönsaker. De flesta av oss bara tittar och njuter, plockar lite dill, persilja och lite andra grönsaker. Vi har fått nya kärl och de verkar hålla måttet, vi har behandlat jorden med nematoder. Det verkar som om våra nyplanterade växter har överlevt.

Vi kunde även i år gemensamt beställa fönstertvätt, 14 st satte upp sig på listan. Vi fyllde en helarbetsdag för bolaget som rengjorde våra fönster.

Garagegolvet har städats och rengjorts. Göran målade vissa delar av taket i soprummet.

Brandsyn genomfördes utan anmärkningar.

Tack alla ni som sätter böcker i vår bokhylla. Ibland blir den överfull och då måste vi sortera, vilket vi gör.

Vår samlingslokal är inte lika flitigt utnyttjad och det har att göra med de restriktioner vi har på grund av coronapandemin. Vi hade "öppet hus" två dagar i veckan för att fortsätta våra trädgårdsträffar under vintern, men även dessa ställdes in på grund av pandemin. Vi återkommer när vi kan.

Den lilla salen är dessvärre inte så flitigt använd. Varför inte sitta här och småprata, dricka kaffe under den mörka och kalla årstiden - motsvarande uteplatsen på sommaren? Här finns spel och pussel som man kan använda.

Våra gemensamma sammankomster har vi genomfört även i år.

Påskfesten ställdes in.

Sommarfesten samlade ca 23 deltagare.

Kräft- och räkkväll i augusti samlade 18 deltagare.

Ostkvällen i oktober blev inställd av känd orsak.

Samtliga träffar genomfördes utomhus.

Året avslutades sedan vanligt med glögg, pepparkakor i december. Nytt för i år - vi samlades utomhus och minglade. Det verkar som de flesta närvarande uppskattade ändringen. Ca 15-talet medlemmar deltog.

Denna sommar har grillkvällarna inte varit så många, men inte desto mindre trevliga.

Låt oss fortsätta med spontanträffar, de kan aldrig bli för många. Vår gemenskap och sammanhållning är viktig. Vi måste dock alltid tänka på att hålla avstånd.

Insamling av grovsopor under hösten 2020.

Ett återkommande problem är nedskräpningen runt fastigheten. Fimpar, snus, pappersmuggar, kolapapper med mera. Tyvärr hittar vi även fimpar på gården.

Ett varmt TACK till alla som ställt upp under året.