

# Årsredovisning

för

## Brf Malen

769606-4182

Räkenskapsåret

2019

## **Innehållsförteckning**

Sida

---

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktuppgift till styrelsen  
[saul@analysbolaget.se](mailto:saul@analysbolaget.se)

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Malen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2000-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2001-01-23 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2000-11-24.

Styrelsens säte: Skåne Län, Helsingborgs Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Malen 42, Helsingborgs Kommun. Föreningens gatuadresser är Sadelmakaregatan 5, 5A, 5B, Övre Eneborgsvägen 34A och 34B, 252 48 Helsingborg.

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

Föreningen är inte momsregisterad.

##### **Föreningens styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Saul Erkheikki	Ordförande	2019
Ronny Ekdahl	Ledamot	2019
Janeth Jovanic Persson	Ledamot	avgått under verksamhetsåret
Johanna Karlsson	Ledamot	2019
Carina Holmkvist	Ledamot	2019
Khaled Maana	Suppleant	2019
Inge Nilsson	Suppleant	2019

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 1 år med nuvarande stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

**Revisor**  
KPMG AB

**Förvaltning**

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Bredablick Förvaltning har svarat för den tekniska förvaltningen. HSB har enligt avtal skött trädgårdsskötseln.

**Information om fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Malen 42 med en tomtareal om 4 526 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2001. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader. Fastigheten totalrenoverades 2000-2001, efter renoveringen var slutförd bildades Brf Malen.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med totalt 42 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 2 097 kvm.

**Lägenhetsfördelning**

10 stycken 1 rum och kök  
25 stycken 2 rum och kök  
7 stycken 3 rum och kök

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-07-21. 11 medlemmar var närvarande och 10 lägenheter var representerade.

**Föreningsaktiviteter under året**

Grovsopsinsamling utfördes en gång under våren och en gång under hösten.

**Underhåll och underhållsplan**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och som sträcker sig fram till 2048. Denna ses över kontinuerligt samt uppdateras en gång per år.

**Utfört underhåll**

Under året har det utförts en översyn av uteplatserna och skiljeväggarna, alla trappor på uteplatserna blev renoverade. Vi har även avverkat björken vid Sadelmakaregatan samt rensat bland buskarna vid parkeringen. Nya serviceavtal för maskinerna i tvättstugan samt trädgårdsskötsel har blivit upprättade under verksamhetsåret.

**Framtida underhåll**

Under 2020 kommer iv att fortsätta förbättra de gemensamma faciliteterna för våra medlemmar så som måla om övernattningslägenheten, rusta upp maskiner i gymet, skriva nya ordningsregler för soprummen samt se över bastun.

Större underhåll för de kommande 10 åren som finns planerade är att göra om taket till fastigheten år 2025.

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 56 (56) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 5 (5) st. överlåtelse.

### Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 500 kr (år 2019, 46 500 kr).

### Föreningens Ekonomi

Styrelsens anser att ekonomin är stark och väldigt bra i jämförelse med andra föreningar i vår storlek. Närmaste åren kommer vi ha en besparing för att klara av de stora renoveringarna med en egen kassa utan att höja lånen. Dessutom har föreningen ökat amorteringen för att skapa en trygg och stabil ekonomisk grund för våra medlemmar.

### Årsavgifter

Årsavgifterna bibehölls under året och varken sänktes eller höjdes.

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift kr/kvm	793	793	852	852	852
Nettoomsättning	1 752	1 757	1 882	1 880	1 893
Årets resultat	352	3	70	-1 376	387
Totalt eget kapital	6 072	5 721	5 717	5 648	7 023
Balansomslutning	23 268	23 127	23 288	23 905	24 960
Soliditet	26,1%	24,7%	24,6%	23,6%	28,1%
Bokfört värde, byggnader och mark	22 037	22 236	22 436	22 635	22 834
Taxeringsv., byggnader och mark	34 400	27 800	27 800	27 800	24 607
Taxeringsvärde, byggnader	25 000	22 000	22 000	22 000	20 000
Låneskuld	16 840	17 027	17 214	17 340	17 467
Låneskuld kr/kvm	7 843	7 930	8 017	8 077	8 136
Belåningsgrad	49%	61%	62%	62%	71%
Amortering under året	187	187	127	127	125
Likvida medel	1 185	848	842	1 230	2 066
Likviditet	227%	157%	160%	122%	356%
Kassaflöde, kr/kvm	257	206	289	254	296
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	89	89	89	75	75

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

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

Kassaflöde, visar föreningens sparande för framtida underhåll=

(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 013 000	0	-295 517	3 360
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			3 360	-3 360
Årets avsättning till underhållsfond		191 500	-191 500	
Årets resultat				351 637
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 013 000</b>	<b>191 500</b>	<b>-483 657</b>	<b>351 637</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-292 157
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-191 500
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0
Årets resultat	351 637
<b>Summa</b>	<b>-132 020</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-132 020
<b>Summa</b>	<b>-132 020</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 752 387	1 756 515
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 752 387</b>	<b>1 756 515</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-933 381	-1 196 776
Övriga externa kostnader	4	-19 620	-76 081
Personalkostnader och arvoden	5	-62 000	-62 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-199 200	-199 200
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 214 201</b>	<b>-1 535 007</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>538 186</b>	<b>221 508</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-186 549	-218 148
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-186 549</b>	<b>-218 148</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>351 637</b>	<b>3 360</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>351 637</b>	<b>3 360</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 037 177	22 236 377
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 037 177</b>	<b>22 236 377</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 037 177</b>	<b>22 236 377</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 987	492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	42 850	42 041
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>45 837</b>	<b>42 533</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 184 995	848 217
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 184 995</b>	<b>848 217</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 230 832</b>	<b>890 750</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 268 009</b>	<b>23 127 127</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		6 013 000	6 013 000
Fond för yttre underhåll		191 500	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 204 500</b>	<b>6 013 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-483 657	-295 517
Årets resultat		351 637	3 360
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-132 020</b>	<b>-292 157</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 072 480</b>	<b>5 720 843</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	5 539 028	16 839 756
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 539 028</b>	<b>16 839 756</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	11 300 728	186 900
Leverantörsskulder		145 379	151 492
Skatteskulder		5 068	5 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	205 326	223 037
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 656 501</b>	<b>566 528</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 268 009</b>	<b>23 127 127</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har fram till 2016 skrivits av linjärt med 0,8%. En ny rak avskrivningsplan upprättades 2015 med en förväntad nyttjandeperiod på 120 år beräknad från år 2001. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%	
Ursprunglig byggnad		0,82

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter på basis av föreningens underhållsplan med 89 kr/kvm. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott med 1 615 946 kr.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	1 702 075	1 702 075
Hysesintäkter, parkeringsplats	39 600	39 600
Övriga intäkter	10 712	14 840
<b>Summa</b>	<b>1 752 387</b>	<b>1 756 515</b>

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll	119 528	63 328
Periodiskt underhåll	0	239 496
El	62 417	61 354
Uppvärmning	311 680	337 303
Vatten & avlopp	89 894	85 618
Avfallshantering	34 697	37 124
Fastighetsförsäkring	30 260	29 676
Fastighetsskötsel och städning	151 574	160 907
Kommunal fastighetsavgift bostäder	57 834	56 154
Förvaltningskostnader	55 038	50 550
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	1 300	39 680
Pant- och överlåtelseavgift	10 692	12 285
Besiktning	0	4 938
Övriga kostnader	8 467	18 363
<b>Summa</b>	<b>933 381</b>	<b>1 196 776</b>

#### Specificering av löpande underhåll

Bostäder VVS	3 906	531
Gemensamma utrymmen	12 365	40 520
VA/Sanitet	3 424	5 640
Ventilation	0	8 662
El	12 711	0
Lås	6 096	6 797
Markytor	75 842	0
Övrigt	5 184	1 178
<b>Summa</b>	<b>119 528</b>	<b>63 328</b>

#### Specificering av periodiskt underhåll

Ljudabsorbenter källarutrymme	0	0
VA/sanitet	0	28 938
Förrådsbyggnation på vind	0	0
Huskropp	0	210 558
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>239 496</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionskostnad	19 125	13 250
Juridiska åtgärder	0	22 700
Underhållsplan	0	38 750
Övriga kostnader	495	1 381
<b>Summa</b>	<b>19 620</b>	<b>76 081</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	46 500	45 500
Sociala avgifter	15 500	15 050
Övriga arvoden	0	2 400
<b>Summa</b>	<b>62 000</b>	<b>62 950</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	186 153	217 465
Övriga räntekostnader	396	683
<b>Summa</b>	<b>186 549</b>	<b>218 148</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 308 310	24 308 310
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>24 308 310</b>	<b>24 308 310</b>
Ingående avskrivningar	-3 989 933	-3 790 733
Årets avskrivningar	-199 200	-199 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 189 133</b>	<b>-3 989 933</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 918 000	1 918 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>1 918 000</b>	<b>1 918 000</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>22 037 177</b>	<b>22 236 377</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	22 000 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	5 800 000
<b>Summa</b>	<b>34 400 000</b>	<b>27 800 000</b>

#### Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	77	492
Övrigt	2 910	0
<b>Summa</b>	<b>2 987</b>	<b>492</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	10 158	9 944
Teknisk förvaltning	32 496	30 038
Övrigt	196	2 059
<b>Summa</b>	<b>42 850</b>	<b>42 041</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	1 184 995	848 217
<b>Summa</b>	<b>1 184 995</b>	<b>848 217</b>

### Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	18 987 500	18 987 500
<b>Summa</b>	<b>18 987 500</b>	<b>18 987 500</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,33	2020-01-30	5 841 906	0
Stadshypotek AB	0,65	2020-03-30	5 391 922	120 000
Stadshypotek AB	1,23	2021-09-01	3 097 503	40 000
Stadshypotek AB	1,35	2022-01-30	2 508 425	26 900
<b>Summa</b>			<b>16 839 756</b>	<b>186 900</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 5 539 028 (16 839 756) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 11 300 728 (186 900) kronor. På balansdagen utgör 203 820 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 186 900 kronor amorterats.

Lånen med slutbetalningsdag 2020 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 15 905 256 (16 092 156) kronor.

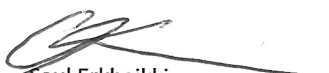
**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förskottsbetalad avgifter och hyror	133 328	143 889
Räntekostnad	9 410	9 584
Styrelsearvode och sociala avgifter	62 588	59 796
Övriga	0	9 768
<b>Summa</b>	<b>205 326</b>	<b>223 037</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Styrelsen har valt att hålla årsavgifterna för 2020 oförändrade.

Helsingborg 2020-06-15

  
Saul Erkheikki  
Ordförande

  
Ronny Ekdahl

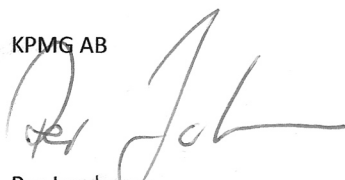
  
Johanna Karlsson

  
Carina Holmkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

16/6-2020

KPMG AB



Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malen, org. nr 769606-4182

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malen för år 2019.

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Malen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

## Anmärkningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla föreningsstämma inom sex månader från räkenskapsårets utgång, enligt 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar.

Helsingborg den

16/6-2020

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor