

Årsredovisning

för

HSB Brf Hammarshus i Malmö

746000-5932

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för HSB Brf Hammarshus i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.
Föreningens 78:e verksamhetsår

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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1942 på fastigheten Malmö Hammarshus 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Roslins väg 18.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	3
2	76
3	10
4	10
5	2
Totalt:	101
Lokaler, bostadsrätt	3
Lokaler, hyresrätt	0
Garage	0
Parkeringsplatser	0

Total lägenhetsyta 6002 kvm

Total lokalyta 254 kvm.

Lägenheternas medelyta 59,43 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Relining bottenstam med stick 2019, fönsterbyte 2017, elektroniskt bokningssystem 2015.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020.

Närvarande var 9 röstberättigade medlemmar. *al*

al *al* *al*
al *al* *al*
al *al* *al*

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Anders Lundh
Vice ordförande	Lillemor Tellander
Sekreterare	Mats Nordström
Studieorganisatör	Inga-Britta Nilsson
Ledamot	Anders Ljunggren
Utsedd av HSB	Anna Horn
Suppleant	Kristina Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Lundh, Lillemor Tellander och Inga-Britta Nilsson samt suppleanten Kristina Andersson. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Anders Lundh, Lillemor Tellander, Mats Nordström och Inga-Britta Nilsson

Revisorer

Ingemar Johnn och Ronny Mårtensson som ordinarie och Elwy Ramsin som revisor suppleant samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ingen valberedning har funnits under året.

Representant i HSB Malmö fullmäktige

Mats Nordström

Vicevärd

Patrik Grönberg, Bredablick

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Installation av nytt brandlarm (driftsatt 2021), nytt träplank vid boulebanan, nytt styrsystem till värmecentralen.

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen och förvaltaren den 10 okt 2020.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Målning trapphus 2022, renovering hissar 2022, byte värmeledningar 2024, byte entrédörrar 2025. Dessa årtal är preliminära och kan komma att ändras.

Planerade åtgärder ska finansieras med: Till största delen nya lån men även med tillskott av egna medel.

Handwritten signatures: AH, AN, MW, R, M

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 595 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2020-04-01.

Styrelsen anser att årsavgiften ska följa budgeten för att undvika kraftiga höjningar vissa år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11.731.914 kr. Under året har föreningen amorterat 490.836 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 24 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Extrastämma

Ingen extrastämma hölls under året.


Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

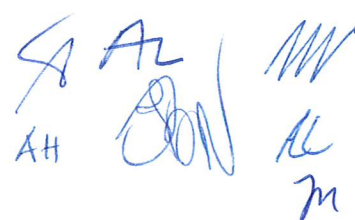
Inga väsentliga förändringar.

Väsentliga avtal

Ekonomisk förvaltning	HSB Malmö
Teknisk förvaltning	Bredablick förvaltning
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Bahnhof
Trädgård	Bredablick förvaltning
Städning	Bredablick förvaltning
Återvinning	Suez
Matavfall	Envac

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga. 



Medlemsinformation

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 131 medlemmar (131 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 095	4 147	3 964	3 796	3 680
Rörelsens kostnader	-3 595	-4 162	-4 229	-3 966	-3 225
Finansiella poster, netto	-115	-96	-95	-71	-24
Årets resultat	385	-111	-360	-241	431
Likvida medel & fin placeringar	1 678	1 109	1 301	1 320	2 473
Skulder till kreditinstitut	11 732	12 223	11 506	10 683	5 676
Fond för yttre underhåll	1 627	1 528	1 376	1 239	1 618
Balansomslutning	19 465	19 498	18 917	19 568	13 685
Fastigheternas taxeringsvärde	123 826	123 826	101 408	101 408	101 408
Soliditet %	35	33	35	36	52
Räntekostnad i kr/kvm	20	20	16	13	6
Låneskuld kr/kvm	1 955	2 036	1 917	1 780	946
Avgift kr/kvm	595	586	571	558	542

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	175 000	1 528 264	4 914 968	-110 570	6 507 662
Avsättning år 2020 yttre fond		240 000	-240 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-141 499	141 499		0
Disposition av föregående års resultat:			-110 570	110 570	0
Årets resultat				385 119	385 119
Belopp vid årets utgång	175 000	1 626 765	4 705 897	385 119	6 892 781

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 705 897
årets vinst	385 119
	5 091 016

disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 091 016
	5 091 016

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. *ll*

AH *SA* *ll* *ll* *ll*

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	4 094 609 4 094 609	4 147 260 4 147 260
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-184 145	-580 834
Planerat underhåll	4	-141 499	-218 230
Fastighetsavgift/skatt		-172 589	-167 337
Driftskostnader	5	-2 079 797	-2 148 076
Övriga kostnader	6	-239 252	-270 973
Personalkostnader	7	-179 855	-179 093
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-597 676	-597 676
		-3 594 813	-4 162 219
Rörelseresultat		499 796	-14 959
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 499	22 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 176	-118 107
		-114 677	-95 612
Årets resultat		385 119	-110 570

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AL", "MH", "AL", and "Jn".

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	17 395 177 17 395 177	17 992 853 17 992 853
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	9	500 500	500 500
Summa anläggningstillgångar		17 395 677	17 993 353
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 183	8 291
Avräkningskonto HSB Malmö		1 655 911	708 765
Övriga fordringar	10	44 772	39 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	345 494	348 141
		2 047 360	1 104 536
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	12	0 0	400 000 400 000
<i>Kassa och bank</i>		21 933	19 803
Summa omsättningstillgångar		2 069 293	1 524 339
SUMMA TILLGÅNGAR		19 464 970	19 517 692

AH
AL
AL
m

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		175 000	175 000
Fond för yttre underhåll	13	1 626 765	1 528 264
		1 801 765	1 703 264
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 705 897	4 914 967
Årets resultat		385 119	-110 570
		5 091 016	4 804 397
Summa eget kapital		6 892 781	6 507 661
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	7 208 192	5 890 500
Summa långfristiga skulder		7 208 192	5 890 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	4 523 722	6 332 250
Leverantörsskulder		242 805	243 519
Aktuella skatteskulder		14 035	8 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	583 435	534 979
Summa kortfristiga skulder		5 363 997	7 119 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 464 970	19 517 692

AH
AL
AL
m

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	385 119	-110 570
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	597 676	597 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	982 795	487 106
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	7 108	-7 153
Förändring av kortfristiga fordringar	2 647	-21 905
Förändring av leverantörsskulder	-714	-43 374
Förändring av kortfristiga skulder	-1 760 252	-1 190 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-768 416	-775 632
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 341 535
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 341 535
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 317 692	1 944 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 317 692	1 944 750
Årets kassaflöde	549 276	-172 417
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 128 568	1 300 985
Likvida medel vid årets slut	1 677 844	1 128 568

SO AL MW
AH [Signature] Rjn

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 42 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,4 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. *AL*

SH AL MW
AH AL m

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 572 064	3 519 432
Hysesintäkter	51 096	51 636
Årsavgifter lokaler, ej moms	260 505	256 644
Övriga intäkter	210 944	319 548
	4 094 609	4 147 260

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	6 596	982
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	7 875	31 031
Löpande underhåll tvättutrustning	20 501	7 470
Löpande underhåll av installationer	27 250	43 419
Löpande underhåll Va/sanitet	16 059	29 027
Löpande underhåll värme	0	11 880
Löpande underhåll ventilation	8 000	25 836
Löpande underhåll el	27 865	5 512
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	5 344	8 222
Löpande underhåll av markytor	1 497	4 875
Försäkringsskador	9 152	328 565
Material löpande underhåll	29 717	33 363
Hissar	24 288	50 652
	184 144	580 834

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	35 071	127 992
Periodiskt underhåll va/sanitet	68 125	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	38 303	90 238
	141 499	218 230

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	802 955	855 419
El	122 725	139 751
Uppvärmning	516 656	537 789
Vatten	212 111	224 160
Sophämtning	145 595	136 658
Övriga avgifter	279 755	254 298
	2 079 797	2 148 075

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AH", "AL", and "m".

Not 6 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	121 204	126 510
Revisionsarvoden	9 643	9 682
Energideklaration	14 375	0
Övriga kostnader	94 030	134 781
	239 252	270 973

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	138 680	128 800
Ersättningar till övriga förtroendevalda	12 000	20 000
	150 680	148 800
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	29 175	30 093
Övriga gemensamma kostnader	0	200
	29 175	30 293
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	179 855	179 093

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 251 704	24 910 169
Årets investeringar		1 341 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 251 704	26 251 704
Ingående avskrivningar	-8 431 651	-7 833 975
Årets avskrivningar	-597 676	-597 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 029 327	-8 431 651
Mark	172 800	172 800
Utgående värde mark	172 800	172 800
Bokfört värde byggnader och mark	17 395 177	17 992 853
Taxeringsvärden byggnader	63 155 000	63 155 000
Taxeringsvärden mark	60 671 000	60 671 000
	123 826 000	123 826 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AH", "AL", "MW", and "m".

Not 9 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	44 772	39 339
	44 772	39 339

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	346
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	345 494	347 795
	345 494	348 141

Not 12 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacerng HSB Malmö	0	400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	400 000
Utgående redovisat värde	0	400 000

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 528 264	1 376 494
Avsättning	240 000	370 000
Ianspråkstagande	-141 499	-218 230
	1 626 765	1 528 264

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	12 504 600	12 504 600
	12 504 600	12 504 600

AH
SA
AL
M

Not 15 Skulder till kreditinstitut

4.523.722 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska armorteringen under året för den totala skulden är 87.872 kr.
Beräknad skuld om 5 år 10.712.554 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 523 722	6 332 250
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	7 208 192	5 890 500
	11 731 914	12 222 750

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Lån	0,42	2021-02-28	566 000	914 000
SEB Lån	0,84	2023-07-28	1 456 564	1 487 500
SEB Lån	0,45	2021-12-28	3 869 850	3 930 750
SEB Lån	1,05	2022-04-28	900 000	900 000
Stadshypotek	0,98	2024-12-30	4 939 500	4 990 500
			11 731 914	12 222 750

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	1 210	2 285
Förutbetalda hyror och avgifter	337 665	304 610
Övriga upplupna kostnader	244 560	228 084
	583 435	534 979

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AH", "SA", "M", "AH", and "ju".

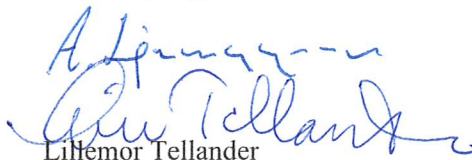
Malmö den

7/4 - 2021



Anders Lundh
Ordförande

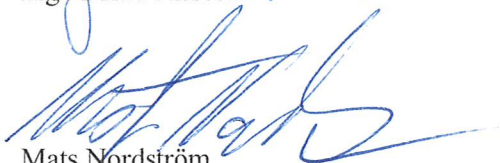
Anders Ljunggren



Lillemor Tellander



Inga-Britta Nilsson

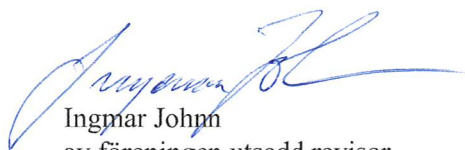


Mats Nordström



Anna Horn

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/04-2021



Ingemar John
av föreningen utsedd revisor



Ronny Mårtensson
av föreningen utsedd revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hammarshus i Malmö, org.nr. 746000-5932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hammarshus i Malmö för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Hammarshus i Malmö 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.

Malmö den 23/4 2021

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingemar Johnn
Av föreningen vald revisor

Ronny Mårtensson
Av föreningen vald revisor