

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjade utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Frank Kezerle	Ordförande
Sara Desirée Elvira Andersson	Ledamot
Anna Maria Lindgren	Ledamot
Erik Daniel Olsson	Ledamot
Pierre Andreas Sparf	Ledamot
Dijana Terzic	Ledamot

Anders Rikard Forsén	Suppleant
Thilda Sofie Elisabeth Horvath	Suppleant
Kasper Benjamin Levau	Suppleant
Fotis Tsalios	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andrea Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG AB
----------------	------------------	---------

Yild PG
DO RL DT
DA

Valberedning

Desiree Andersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÅRNHEM 13	2011	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

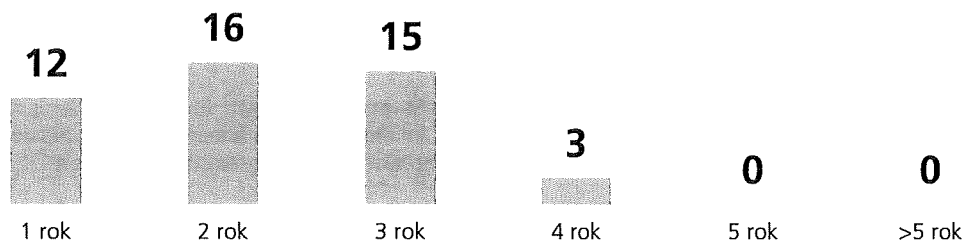
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 625 m², varav 2 118 m² utgör lägenhetsyta och 507 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ledig	19 m ²	2019-01-01
Nagel Salong	35 m ²	2021-09-30
Afro Butik	33 m ²	2022-04-30

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Försäkra entré portar med utanpåliggande hasp	2020	Flertal var trasiga
Reparera tätskikt balkonger	2020	vid behov
tillfällig reparation av tak	2019 - 2020	vid behov

DA
DA
RK
DT
JL
198

KA

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tak	2021-2022	Nödvändig
Ny Miljörum vid lilla lokal	2022	nödvändig
Total renovering av trädgårds tätskikt	2022	nödvändig
Renovering av samtliga gamla balkonger	2023	Viktigt
Fixa ojämna plattor framför Vårgatan 3	2023	säkerhet dränering
Dränering runt om garaget	2024	nödvändig

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Midhof Hushålls- och Fastighetsservice
Administrativt stöd	SBC

Övrig information

Vi har i plan att upprätta ny underhållsplan under 2021-2022

Föreningens ekonomi

Förening har under 2020 fortsatt sitt projekteringsarbete inför vindsrenoveringen. Detta har varit våra stora utgiftsposter men något föreningen sedan tidigare tagit lån för (beslutat på årsstämma). Uppdaterad budget godkändes sedan på årsstämman 2019.

Utöver detta har föreningen inte haft några större utgifter utöver det vanliga.

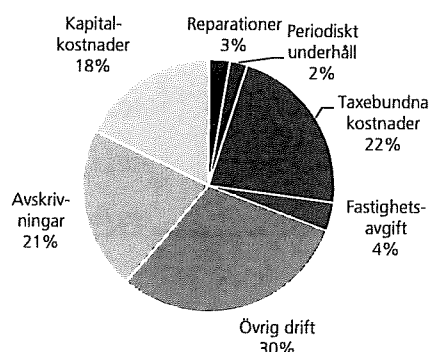
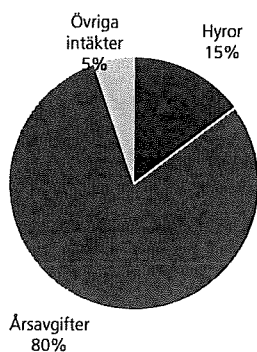
Hyresgästerna i föreningens garage har ökat vilket har ökat inkomsterna. Föreningen kommer dock tappa en hyresgäst i en av lokalerna vilket kommer påverka ekonomin under verksamhetsåret 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 456 860	2 331 685
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 037 125	2 166 796
Ökning av kortfristiga skulder	0	130 511
	2 037 125	2 297 307
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 434 949	1 423 518
Finansiella kostnader	419 070	341 964
Ökning av materiella anläggningstillgångar	948 920	406 649
Ökning av kortfristiga fordringar	6 333	1
Minskning av kortfristiga skulder	91 222	0
	2 900 494	2 172 132
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 593 491	2 456 860
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-863 369	125 175

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

De M DT
pg OLO DA

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Öppnat upp vindsdörr i trapphus 3C.

Dragit upp byggel+byggbelysning till vind.

Reparerat garageport.

Ändrat avtal gällande sopsorterings företag och process.

Div. utredningar gällande vinds exploatering.

Skaffat nya förråd under afro lokal

DO pl 198
DT pl M DA

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	770	760	755	756
Hyror/m ² hyresrättsyta	339	329	1 352	1 197
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 425	13 425	13 425	12 527
Elkostnad/m ² totalyta	26	29	31	27
Värmekostnad/m ² totalyta	116	124	154	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	36	40	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	160	130	228	245
Soliditet (%)	60	60	60	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-309	-91	-1 293	-384
Nettoomsättning (tkr)	2 035	2 025	2 017	2 065

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 118 m² bostäder och 507 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	46 120 000	0	0	46 120 000
Fond för yttre underhåll	231 960	100 161	-55 362	187 161
S:a bundet eget kapital	46 351 960	100 161	-55 362	46 307 161
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 955 034	-100 161	-35 257	-2 819 616
Årets resultat	-308 826	-308 826	90 619	-90 619
S:a ansamlad förlust	-3 263 860	-408 987	55 362	-2 910 235
S:a eget kapital	43 088 100	-308 826	0	43 396 926

Je PLDT
DA P8

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-308 826
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 854 873
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 161
summa balanserat resultat	-3 263 860

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

51 513
-3 212 347

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

20 10 DT GK
DA 108

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 035 017	2 024 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 108	142 172
Summa rörelseintäkter		2 037 125	2 166 796
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 111 892	-1 076 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 014	-106 772
Personalkostnader	Not 6	-220 043	-240 091
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-491 932	-491 932
Summa rörelsekostnader		-1 926 881	-1 915 450
RÖRELSERESULTAT		110 244	251 345
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 070	-341 964
Summa finansiella poster		-419 070	-341 964
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-308 826	-90 619
ÅRETS RESULTAT		-308 826	-90 619

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	69 364 029	69 855 961
Pågående byggnation	Not 9	1 355 569	406 649
Summa materiella anläggningstillgångar		70 719 598	70 262 610
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 719 598	70 262 610
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 606 333	2 463 368
Summa kortfristiga fordringar		1 606 333	2 463 369
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 606 333	2 463 369
SUMMA TILLGÅNGAR		72 325 931	72 725 979

DC
DA
DT
pg
M

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 120 000	46 120 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	231 960	187 161
Summa bundet eget kapital		46 351 960	46 307 161
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 955 034	-2 819 616
Årets resultat		-308 826	-90 619
Summa fritt eget kapital		-3 263 860	-2 910 235
SUMMA EGET KAPITAL		43 088 100	43 396 926
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	28 434 000	14 217 000
Övriga långfristiga skulder		400 000	400 000
Summa långfristiga skulder		28 834 000	14 617 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	14 217 000
Leverantörsskulder		27 877	118 952
Skatteskulder		20 658	12 909
Övriga skulder		84 796	86 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	270 500	276 350
Summa kortfristiga skulder		403 831	14 712 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 325 931	72 725 979

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Trädgård	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 630 785	1 609 227
Hyror lokaler	171 841	166 933
Hyror garage moms	41 480	23 641
Hyror parkering	30 265	24 367
Hyror garage	55 935	69 947
Bredbandsintäkter	109 649	109 848
Hysesrabatt	-42 126	0
Avgift andrahandsuthyrning	37 225	20 665
Öresutjämning	-37	-3
	2 035 017	2 024 624

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	142 022
Återbäring försäkringsbolag	2 048	0
Övriga intäkter	60	150
	2 108	142 172

DA DT M
PR

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	124 200	116 924
	Fastighetsskötsel beställning	65 369	32 238
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 350	2 062
	Städning enligt beställning	9 488	3 750
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	18 125
	Myndighetstillsyn	13 750	0
	Gemensamma utrymmen	1 743	158
	Garage/parkering	100	150
	Gård	0	11 221
	Förbrukningsmateriel	29 266	5 691
	Störningsjour och larm	0	7 924
	Fordon	0	2 475
		251 266	200 717
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 081	0
	Tvättstuga	5 780	5 757
	Källare	8 431	0
	Entré/trapphus	6 550	4 156
	Lås	559	0
	VVS	5 269	1 519
	Ventilation	23 300	0
	Elinstallationer	3 109	813
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 618	2 119
	Fönster	0	413
	Balkonger/altaner	0	14 305
	Garage/parkering	0	25 742
	Skador/klotter/skadegörelse	1 853	1 250
		59 550	56 074
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	34 062
	Källare	0	21 300
	VVS	13 063	0
	Tak	38 450	0
		51 513	55 362
	Taxebundna kostnader		
	El	67 651	76 148
	Värme	304 757	324 339
	Vatten	95 667	93 821
	Sophämtning/renhållning	49 586	45 624
	Grovsopor	3 495	0
		521 156	539 932
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 299	28 854
	Bredband	110 504	110 504
		140 803	139 358
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	87 604	85 212
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 111 892	1 076 655

Mila DA

DT RR Dc

PS

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 062	3 950
	Tele- och datakommunikation	6 676	6 418
	Inkassering avgift/hyra	900	1 275
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 562	4 250
	Föreningskostnader	876	406
	Förvaltningsarvode	63 860	62 874
	Administration	16 923	3 111
	Korttidsinventarier	6 154	4 519
	Konsultarvode	0	19 969
		103 014	106 772

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	107 580	148 940
	Sociala kostnader	112 463	91 151
		220 043	240 091

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	491 682	491 682
	Markanläggning	250	250
		491 932	491 932

DA
DT
PO
MK

M.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 050 752	73 050 752
	Utgående anskaffningsvärde	73 050 752	73 050 752
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 194 791	-2 702 859
	Årets avskrivningar enligt plan	-491 932	-491 932
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 686 723	-3 194 791
	Planenligt restvärde vid årets slut	69 364 029	69 855 961
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 253 601	15 253 601
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 970 000	19 970 000
	Taxeringsvärde mark	13 417 000	13 417 000
		33 387 000	33 387 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 200 000	31 200 000
	Lokaler	2 187 000	2 187 000
		33 387 000	33 387 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående nybyggnation	18 456	0
	Pågående om- och tillbyggnad	1 337 113	406 649
		1 355 569	406 649
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	12 842	6 508
	Klientmedel hos SBC	1 593 491	2 456 860
		1 606 333	2 463 368
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	187 161	87 000
	Reservering enligt stadgar	100 161	100 161
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-55 362	0
	Vid årets slut	231 960	187 161

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,460 %	7 108 500	7 108 500	2023-10-11
SBAB	1,470 %	7 108 500	7 108 500	2025-02-14
SBAB	1,470 %	7 108 500	7 108 500	2025-02-14
SBAB	1,460 %	7 108 500	7 108 500	2023-10-11
Summa skulder till kreditinstitut		28 434 000	28 434 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-14 217 000	
		28 434 000	14 217 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 434 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	28 550 000	28 550 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	53 000	60 000
Sociala avgifter	16 653	18 852
Ränta	69 426	57 578
Avgifter och hyror	131 421	139 920
	270 500	276 350

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser.

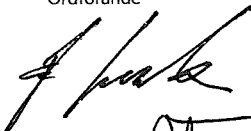
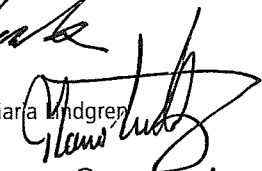
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Handwritten signatures and initials:
Glu kg DA
DT M P.O

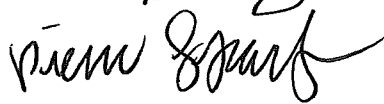
Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 19/04 2021

Frank Kezerle
Ordförande

Anna Maria Lindgren
Ledamot



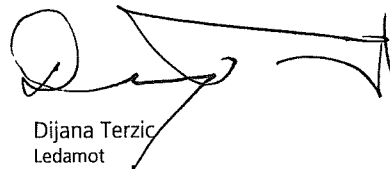
Pierre Andreas Sparf
Ledamot



Sara Desirée Elvira Andersson
Ledamot



Erik Daniel Olsson
Ledamot



Dijana Terzic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2021
KPMG AB



Andrea Akesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13, org. nr 769623-0312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13 för år 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 april 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13 för år 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlöppande 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.

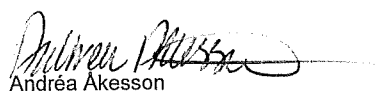
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

Malmö den 21 maj 2021

KPMG AB



Andréa Akesson

Auktoriserad revisor