



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändmål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-02-20.

Föreningen har sitt säte i Örebro och äger fastigheten Vättern 11, Daglösen 1 och Mälaren 1 i Örebro som byggdes år 1954 och helrenoverades 1991-1993. Nytt värdeår 1991 och 1992.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 18 trappuppgångar med adresserna Kyrkvärdsvägen 1 – 17, Prostvägen 2 - 6, Kyrkvärdsvägen 6 - 10, Skolmästaregatan 2 A – C, 702 84 Örebro.

Föreningens 142 bostäder fördelar sig enligt följande:

16 st	1 rok	26,5 – 47,0 m ²
84 st	2 rok	47,0 – 59,5 m ²
39 st	3 rok	60,0 – 68,5 m ²
2 st	4 rok	96 m ²
1 st	4 rok	103 m ²

Lägenhetsyta: 8 146,5 m²

Inom föreningen finns 17 garageplatser, 38 p-platser samt 2 hyresrättslokaler som hyrs ut till Bageri Bullvivan (117 m²) och till Almby PRO-förening (32 m²).

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-06-02.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.
Fastighetsskötsel inre har under året ombesörjts av VEMA Städ & Fastighetsservice.
Föreningen har avtal med GMS gällande yttre skötsel.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Ombyggnad	1992-1993
Hissar	2016
Låssystem	2017
Rumsgivarsystem	2018
Takbyte, solpaneler	2020 - <i>h</i>

ER
JA N87
LI



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 228 (218) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 24 (12) lägenhetsöverlåtelser skett, varav en genom gåva och en genom bodelning.

Styrelsen

Lars-Gustav Ståhl	ordförande
Anders Östman	vice ordförande
Ulrika Schortz	sekreterare
Gerald Gray	ledamot
Lena Ingman	ledamot
Elias Rosén	ledamot
Annelie Sundqvist	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Östman, Lena Ingman och Elias Rosén.

Styrelsen har under året hållit 18 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ulrika Schortz, Anders Östman, Lars-Gustav Ståhl och Lena Ingman, två i förening.

Vicevärd och förvaltare

Föreningen har haft förvaltare från HSB.

Revisorer

Föreningsvald revisor saknas.

Revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Tom Larsson, Wendela Vidholm, Emil Skog och Desirée Winther. Sammankallande har varit Tom Larsson.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Lars-Gustav Ståhl utsågs som ordinarie ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma. Anders Östman utsågs som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01 via poströstning. 19 röstberättigade medlemmar lämnade poströst.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen påbörjat takbyte och installation av solpaneler som ska vara klart under 2021. Större genomgång av skalskyddet för att åtgärda problem med källarnedgångar och taggläsare som blinkar rött.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "ER", "JG", "LI", and "NBT".



Planerade underhållsåtgärder de kommande fem åren är bl.a. omasfaltering av föreningens parkeringsplatser samt byte eller renovering av fönster och balkongdörrar.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 449 400 kronor.

Föreningen har underhållsplan som har uppdaterats under året.

Ekonomi

Föreningens lån uppgår på bokslutsdagen till 31 452 619 kronor. Under året har föreningen amorterat 274 264 kronor och tagit ett nytt lån på 10 000 000 kr.

Budgeten för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Avgifterna höjdes med 3 % 2020. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3,5 % 2021. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 736:-/m² efter höjningen.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB MälarDalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

3 st. informationsblad har delats ut under året.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	5 948	5 780	5 762	5 750	5 637
Resultat efter finansiella poster tkr	-127	470	454	510	604
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	25%	33%	32%	29%	27%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	711	690	690	690	676
Bankskuld kr/m ²	3 861	2 667	2 701	3 103	3 136
Räntekostnader kr/m ²	40	39	43	60	78
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	26%	18%	24%	28%	28%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	55	74	68	65	65

ER M&S
J&L



Förändringar i eget kapital

	Uppl.		Underh.-	Balanserat	Årets
	avgifter	Insatser	fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	300 000	184 220	7 754 296	3 266 504	470 195
Upplåtelse lgh/Extra avsättning					
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				470 195	-470 195
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-909 523	909 523	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			449 400	-449 400	
Under året erlagda insatser					
Årets resultat					-126 963
Belopp vid årets slut	300 000	184 220	7 294 173	4 196 822	-126 963

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 736 699
Disponerat ur UH-fonden	909 523
Avsatt till UH-fonden	- 449 400
Årets resultat	- 126 963
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	4 069 859

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 4 069 859

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 7 294 173 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 333 160 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *har*

*E.R. JG
W82 8-21*

**HSB Brf Mälaren i Örebro**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 947 937	5 779 507
Summa rörelseintäkter		5 947 937	5 779 507
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 679 530	-3 719 059
Planerat underhåll	Not 4	-909 523	-190 722
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-280 296	-199 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-883 026	-878 141
Summa rörelsekostnader		-5 752 375	-4 987 867
Rörelseresultat		195 562	791 640
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-322 525	-321 456
Summa finansiella poster		-322 525	-321 445
Årets resultat		-126 963	470 195
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-449 400	-606 000
Disposition underhållsfond		909 523	190 722
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		460 123	-415 278
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		333 160	54 917

ER
NSA d JGA
LI

**HSB Brf Mälaren i Örebro****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 30 198 449 30 933 354

Mark

Not 10 293 162 293 162

Inventarier

Not 11 977 825 1 125 946

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 12 4 339 268 0

35 808 704 32 352 462

Summa anläggningstillgångar

35 808 704 32 352 462**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 13 8 846 2 528

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

10 851 617 3 555 891

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 117 287 83 676

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

179 007 183 631

11 156 757 3 825 726

Kassa och bank

Not 15 14 265 6 730

Summa omsättningstillgångar

11 171 022 3 832 456**Summa tillgångar**

46 979 725 36 184 918

ER
MSZ ① JG SF
LI

**HSB Brf Mälaren i Örebro****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

184 220

184 220

Upplåtelseavgifter

300 000

300 000

Underhållsfond

7 294 173

7 754 296

7 778 393

8 238 516

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 196 822

3 266 504

Årets resultat

-126 963

470 195

4 069 859

3 736 699

Summa eget kapital

11 848 253

11 975 216

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

18 668 355

14 943 975

18 668 355

14 943 975

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

12 784 264

6 782 908

Leverantörsskulder

1 752 303

561 108

Aktuell skatteskuld

0

5 811

Fond för inre underhåll

973 097

926 394

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

127 683

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

825 770

989 506

16 463 117

9 265 727

Summa skulder

35 131 472

24 209 702

Summa eget kapital och skulder**46 979 725****36 184 918**

ER
MÅL JG
L. S

**HSB Brf Mälaren i Örebro**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-126 963	470 195
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	883 026	878 141
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	756 063	1 348 336
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 305	-41 500
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 196 034	483 138
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 916 793	1 789 973
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 339 268	-351 751
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 339 268	-351 751
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	9 725 736	-274 264
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 725 736	-274 264
Årets kassaflöde	7 303 261	1 163 958
Likvida medel vid årets början	3 562 621	2 398 663
Likvida medel vid årets slut	10 865 882	3 562 621

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

ER
1182
2019
2020

**HSB Brf Mälaren i Örebro****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnad Daglösen 1, 1,18%

Byggnad Vättern 11, 1,5%

Inventarier, 10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Övrigt

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

ER
WA
LI

HSB Brf Mälaren i Örebro

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 789 628	5 620 980
Hyror	231 247	231 531
Övriga avgifter	396	396
Övriga intäkter	37 844	41 608
Bruttoomsättning	6 059 115	5 894 515
Hyresbortfall	-6 340	-10 170
Avsatt till inre fond	-104 838	-104 838
	5 947 937	5 779 507
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	691 465	734 117
Reparationer	198 740	121 019
El	166 043	170 503
Uppvärmning	997 735	1 137 770
Vatten	216 535	188 023
Sophämtning	196 895	233 671
Övriga avgifter	179 033	283 475
Förvaltningskostnader	498 165	534 886
Fastighetsavgift	214 858	208 508
Övriga driftskostnader *	320 062	107 087
	3 679 530	3 719 059
* Kostnader för bredband är flyttat till Övriga avgifter därav skillnad mellan åren		
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	909 523	190 722
	909 523	190 722
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	109 845	116 990
Övriga arvoden	58 500	35 000
Löner och andra ersättningar	59 850	0
Sociala kostnader	51 901	47 755
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	280 096	199 745
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	734 905	730 020
Inventarier	148 121	148 121
	883 026	878 141
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	0	11
	0	11
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	320 738	320 835
Övriga finansiella kostnader	1 787	621
	322 525	321 456

ER
MSZ
JG
LJ

**HSB Brf Mälaren i Örebro**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	56 202 521	55 850 770
Årets nyanskaffning	0	351 751
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 202 521	56 202 521
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 269 167	-24 539 147
Årets avskrivningar	-734 905	-730 020
Utgående avskrivningar	-26 004 072	-25 269 167
Bokfört värde	30 198 449	30 933 354
Taxeringsvärde för Daglösen 1, Vättern 11 och Mälaren 1 i Örebro. Värdeår 1991 och 1992.		
Byggnad - bostäder hyreshus	80 000 000	80 000 000
Byggnad - lokaler	751 000	751 000
	80 751 000	80 751 000
Mark - bostäder hyreshus	41 600 000	41 600 000
Mark - lokaler	443 000	443 000
	42 043 000	42 043 000
Taxeringsvärde totalt	122 794 000	122 794 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	293 162	293 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 162	293 162
Bokfört värde	293 162	293 162
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 481 706	1 481 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 481 706	1 481 706
Ingående avskrivningar	-355 760	-207 639
Årets avskrivningar	-148 121	-148 121
Utgående avskrivningar	-503 881	-355 760
Bokfört värde	977 825	1 125 946
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	4 339 268	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 339 268	0

BR
1184 D 11



HSB Brf Mälaren i Örebro

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar						
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 846	2 528			
		8 846	2 528			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar						
Aktuell skattefordran		21 089	0			
Skattekonto		96 198	83 676			
		117 287	83 676			
Not 15 Kassa och bank						
Bankkonto		14 265	6 730			
		14 265	6 730			
Not 16 Eget kapital						
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång		300 000	184 220	7 754 296	3 266 504	470 195
Omföring av årets resultat enligt årsstämma					470 195	-470 195
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut				-909 523	909 523	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan				449 400	-449 400	
Årets resultat						-126 963
Belopp vid årets slut		300 000	184 220	7 294 173	4 196 822	-126 963
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea Hypotek AB	39798266382	0,51%	2021-12-29	6 000 000	150 000	
Nordea Hypotek AB	39798266390	0,60%	2023-12-20	4 000 000	50 000	
Stadshypotek AB	158789	1,44%	2021-04-30	6 560 000	80 000	
Stadshypotek AB	212459	1,37%	2022-03-01	2 626 811	28 476	
Stadshypotek AB	212461	1,37%	2022-03-01	3 064 628	33 220	
Stadshypotek AB	278805	1,54%	2023-03-01	2 692 536	61 044	
Stadshypotek AB	457207	0,82%	2024-10-30	6 508 644	71 524	
				31 452 619	474 264	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				18 668 355		
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till						29 081 299
Ställda säkerheter						
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>						
Fastighetsinteckningar				55 671 400	55 671 400	
<i>varav frigjorda</i>				20 343 400	20 343 400	
Summa ställda säkerheter				35 328 000	35 328 000	
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				474 264	6 782 908	
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				12 310 000	0	
				12 784 264	6 782 908	
Not 19 Övriga kortfristiga skulder						
Arbetsgivaravgifter				59 226	0	
Källskatt				68 457	0	
Mervärdesskatt				0	0	
Övriga kortfristiga skulder				0	0	
				127 683	0	
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Förutbetalda hyror och avgifter				584 123	519 778	
Upplupna räntekostnader				34 260	43 037	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				207 387	426 691	
				825 770	989 506	

ER
NBA
JG
ALI



HSB Brf Mälaren i Örebro

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Örebro, 2021-04-01

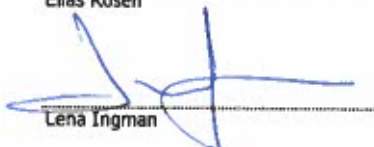

Anders Östman


Annelle Sundqvist


Elias Rosen


Gerald Gray Jr


Lars Gustav Ståhl


Lena Ingman


Ulrika Schortz

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26


Asa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Mälaren i Örebro, org.nr. 775000-1286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälaren i Örebro för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande

transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mälaren i Örebro för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 26 april 2021

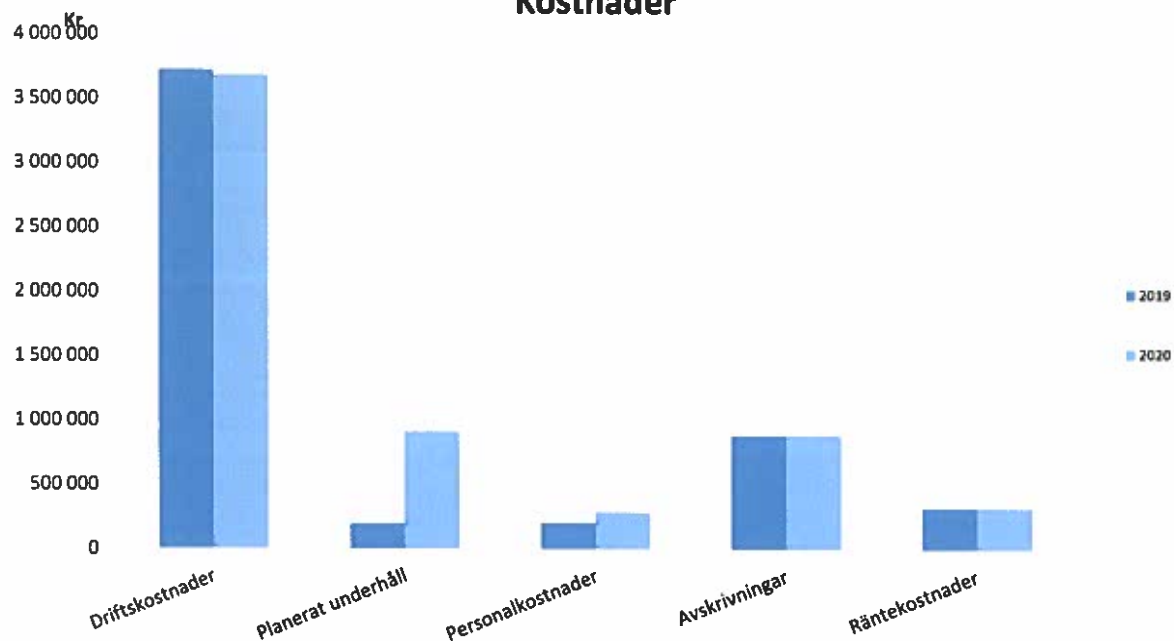
Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

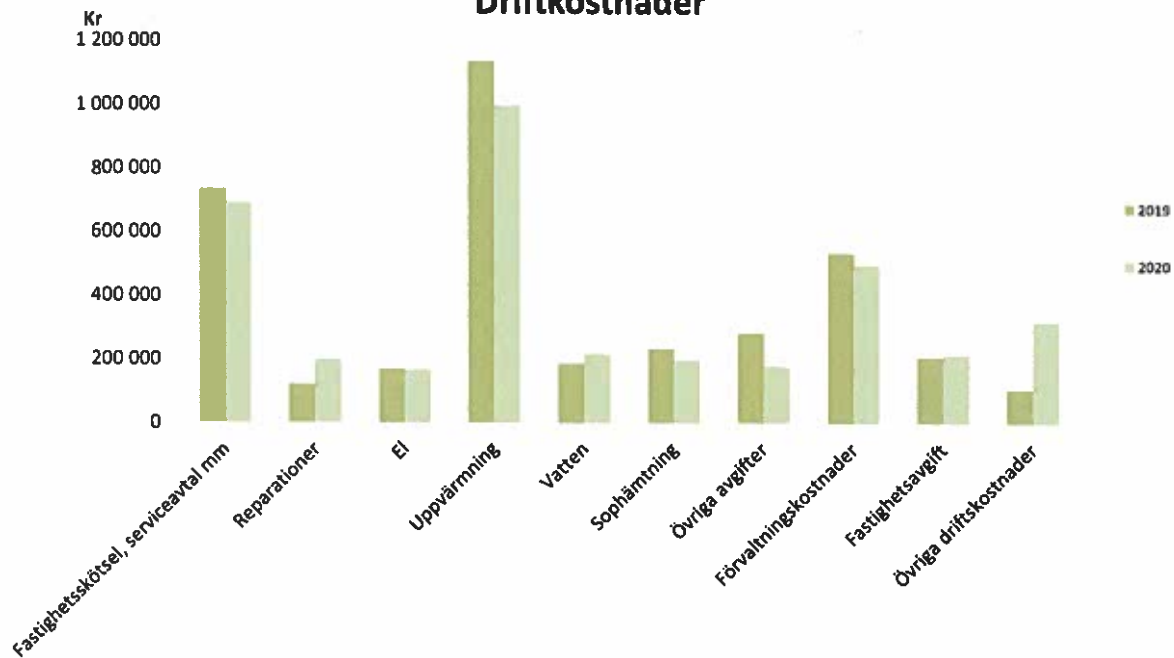


HSB Brf Mälaren i Örebro

Kostnader



Driftkostnader



ERS
B
L