



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 Protector Försäkring där även bostadsrättstillägget ingår. Fr.o.m. 2020-01-01 är föreningen försäkrad hos Folksam.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts 2019-06-11.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen.
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

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 218 (213) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 12 (25) lägenhetsöverlåtelser skett.



Styrelsen

Lars-Gustav Ståhl	ordförande
Anders Östman	vice ordförande
Ulrika Schortz	sekreterare
Göran Lindström	ledamot
Lena Ingman	ledamot
Desirée Winther	ledamot
Lars Ramstierna	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Gustav Ståhl, Desirée Winther och Ulrika Schortz.

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

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

Vicevärd

Styrelsen har delat på vicevärdssysslorna samt 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 och Emil Skog.

Sammankallande har varit Tom Larsson.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Lars-Gustav Ståhl utsågs som ordinarie ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma.

Anders Östman utsågs som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22 i Almbykupan. På stämman deltog 25 röstberättigade.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen renoverat torkrummet på Prostvägen, toaletten i källaren på Prostvägen samt källaren på Kyrkvärdsvägen, det låga huset. Soprummet har målats om invändigt och hobbyrummet har målats och fräschat upp. *Kiv*



Planerade underhållsåtgärder de kommande fem åren är bl.a. målning av trapphus, renovering av tak, omavfaltering 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 606 000 kronor.

Föreningen har underhållsplan som har uppdaterats under året.

Ekonomi

Föreningens lån uppgår på bokslutsdagen till 21 726 883 kronor. Under året har föreningen amorterat 274 264 kronor.

Budgeten för 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Ingen höjning av avgifterna 2019. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3 % 2020. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 711:-/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.

Styrelsen har påbörjat utdelning av nya pärmar med föreningsinformation till medlemmarna.

2 st. informationsblad har anslagits i trapphusen under året.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	5 780	5 762	5 750	5 637	5 639
Resultat efter finansiella poster tkr	470	454	510	604	451
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	33%	32%	29%	27%	25%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	690	690	690	676	676
Bankskuld kr/m ²	2 667	2 701	3 103	3 136	3 204
Räntekostnader kr/m ²	39	43	60	78	112
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	18%	24%	28%	28%	37%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	74	68	65	65	81



Förändringar i eget kapital

	Uppl.		Underh.-	Balanserat	Årets
	avgifter	Insatser	fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	300 000	184 220	7 339 017	3 227 713	454 071
Upplåtelse lgh/Extra avsättning					
Omföring av årets resultat enligt årstämma				454 071	-454 071
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-190 722	190 722	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			606 000	-606 000	
Under året erlagda insatser					
Årets resultat					470 195
Belopp vid årets slut	300 000	184 220	7 754 295	3 266 505	470 195

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 681 783
Disponerat ur UH-fonden	190 722
Avsatt till UH-fonden	- 606 000
Årets resultat	<u>470 195</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 736 700

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 3 736 700

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 7 754 296 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 54 917 kr, se resultaträkningen.

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



**HSB Brf Mälaren i Örebro**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 779 507	5 761 829
Summa rörelseintäkter		5 779 507	5 761 829
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 719 059	-3 646 612
Planerat underhåll	Not 4	-190 722	-239 331
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-199 945	-202 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-878 141	-865 484
Summa rörelsekostnader		-4 987 867	-4 954 145
Rörelseresultat		791 640	807 684
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	11	71
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-321 456	-353 685
Summa finansiella poster		-321 445	-353 614
Årets resultat		470 195	454 071
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-606 000	-555 300
Disposition underhållsfond		190 722	239 331
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-415 278	-315 969
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		54 917	138 102

**HSB Brf Mälaren i Örebro****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	30 933 354	31 311 623
Mark	Not 10	293 162	293 162
Inventarier	Not 11	1 125 946	1 274 067
		<u>32 352 462</u>	<u>32 878 852</u>

Summa anläggningstillgångar 32 352 462 32 878 852

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	2 528	189
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 555 891	2 398 663
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	83 676	66 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>183 631</u>	<u>161 769</u>
		<u>3 825 726</u>	<u>2 626 998</u>

Kassa och bank Not 14 6 730 0

Summa omsättningstillgångar 3 832 456 2 626 998

Summa tillgångar **36 184 918** **35 505 849**



HSB Brf Mälaren i Örebro

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	184 220	184 220
Upplåtelseavgifter	300 000	300 000
Underhållsfond	7 754 296	7 339 017
	8 238 516	7 823 237
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 266 504	3 227 713
Årets resultat	470 195	454 071
	3 736 699	3 681 783
Summa eget kapital	11 975 216	11 505 021
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 14 943 975	21 726 883
	14 943 975	21 726 883
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 6 782 908	274 264
Leverantörsskulder	561 108	87 621
Aktuell skatteskuld	5 811	0
Fond för inre underhåll	926 394	946 004
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 0	45 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 989 506	920 834
	9 265 727	2 273 945
Summa skulder	24 209 702	24 000 828
Summa eget kapital och skulder	36 184 918	35 505 849

**HSB Brf Mälaren i Örebro**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	470 195	454 071
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	878 141	865 484
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 348 336	1 319 555
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 500	-19 426
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	483 138	-247 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 789 973	1 053 129
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-351 751	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-112 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-351 751	-112 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-274 264	-3 274 264
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-274 264	-3 274 264
Årets kassaflöde	1 163 958	-2 333 635
Likvida medel vid årets början	2 398 663	4 732 298
Likvida medel vid årets slut	3 562 621	2 398 663

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

**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

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Övrigt

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



**HSB Brf Mälaren i Örebro**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 620 980	5 620 980
Hyrer	231 531	227 762
Övriga avgifter	396	396
Övriga intäkter	41 608	23 970
Bruttoomsättning	5 894 515	5 873 108
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-120
Hyesbortfall	-10 170	-6 320
Avsatt till inre fond	-104 838	-104 838
	5 779 507	5 761 829
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	734 117	807 631
Reparationer	121 019	94 774
El	170 503	151 573
Uppvärmning	1 137 770	1 170 277
Vatten	188 023	141 775
Sophämtning	233 671	209 333
Övriga avgifter	283 475	273 235
Förvaltningskostnader	534 886	513 334
Fastighetsavgift	208 508	198 340
Övriga driftskostnader	107 087	86 340
	3 719 059	3 646 612
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	190 722	239 331
	190 722	239 331
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	116 990	87 429
Övriga arvoden	35 000	7 300
Löner och andra ersättningar	0	59 750
Sociala kostnader	47 755	48 039
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	199 945	202 718
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	730 020	723 180
Inventarier	148 121	142 304
	878 141	865 484
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	28
Övriga finansiella intäkter	11	43
	11	71
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	320 835	353 295
Övriga finansiella kostnader	621	390
	321 456	353 685

**HSB Brf Mälaren i Örebro**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	55 850 770	55 850 770
Årets nyanskaffning	351 751	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 202 521	55 850 770
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 539 147	-23 815 967
Årets avskrivningar	-730 020	-723 180
Utgående avskrivningar	-25 269 167	-24 539 147
Bokfört värde	30 933 354	31 311 623
Taxeringsvärde för Daglösen 1, Vättern 11 och Mälaren 1 i Örebro. Värdeår 1991 och 1992.		
Byggnad - bostäder hyreshus	80 000 000	68 600 000
Byggnad - lokaler	751 000	651 000
	80 751 000	69 251 000
Mark - bostäder hyreshus	41 600 000	22 000 000
Mark - lokaler	443 000	301 000
	42 043 000	22 301 000
Taxeringsvärde totalt	122 794 000	91 552 000
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	1 306 706
Årets investeringar	0	175 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 481 706	1 481 706
Ingående avskrivningar	-207 639	-65 335
Årets avskrivningar	-148 121	-142 304
Utgående avskrivningar	-355 760	-207 639
Bokfört värde	1 125 946	1 274 067



HSB Brf Mälaren i Örebro

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 528	189		
		2 528	189		
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		0	3 323		
Skattekonto		83 676	63 054		
		83 676	66 377		
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto		6 730	0		
		6 730	0		
Not 15 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	300 000	184 220	7 339 017	3 227 713	454 071
Omföring av årets resultat enligt årstämma				454 071	-454 071
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-190 722	190 722	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			606 000	-606 000	
Årets resultat					470 195
Belopp vid årets slut	300 000	184 220	7 754 295	3 266 505	470 195
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	122246	1,55%	2020-10-30	6 580 168	71 524
Stadshypotek AB	212459	1,37%	2022-03-01	2 655 287	28 476
Stadshypotek AB	212461	1,37%	2022-03-01	3 097 848	33 220
Stadshypotek AB	856233	1,44%	2021-04-30	6 640 000	80 000
Stadshypotek AB	987760	1,54%	2023-03-01	2 753 580	61 044
				21 726 883	274 264
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 943 975	
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					
					20 355 563
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 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				274 264	274 264
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				6 508 644	0
				6 782 908	274 264
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	21 880
Källskatt				0	22 983
Övriga kortfristiga skulder				0	360
				0	45 223
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				519 778	460 990
Upplupna räntekostnader				43 037	43 563
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				426 691	416 281
				989 506	920 834



HSB Brf Mälaren i Örebro

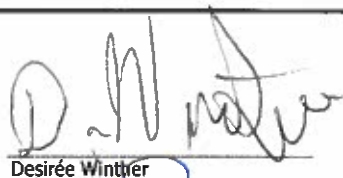
Noter

2019-12-31

2018-12-31

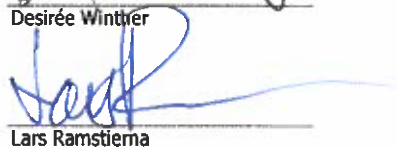
Örebro, 2020-04-20

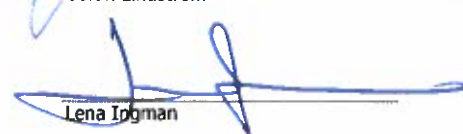

Anders Östman


Desirée Wintner


Göran Lindström

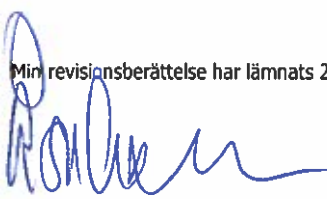

Lars Gustav Ståhl


Lars Ramstierna


Lena Ingman


Ulrika Schortz

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06



Åsa 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 2019.

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 2019 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.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi 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 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.

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. 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, förfälskning, 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

[Signature]

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 2019 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 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.

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 6/5 2020



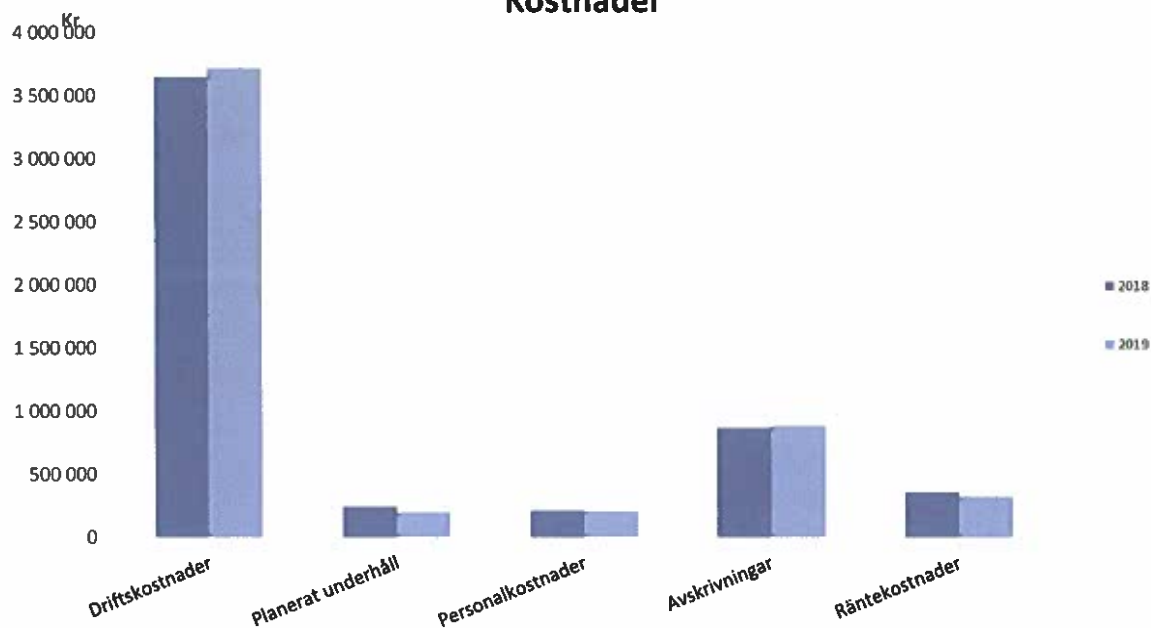
Asa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



HSB Brf Mälaren i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

