



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Mälarpborg i Västerås får härmed avgiva 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 ändamål 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 2018-06-27

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Karolina 1 i Västerås vilken byggdes år 1949. Ombyggnad färdigställdes 1986. Föreningen samäger fastighetens innergård i en gemensamhetsanläggning tillsammans med grannföreningen BRF Karolina.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Lidmansvägen 3 samt Västermalmsgatan 1.
Föreningens 13 bostäder fördelar sig enligt följande:

4 lgh.	3 r o k	79,0 m ²
8 lgh.	4 r o k	97,0-103,0 m ²
1 lgh.	7 r o k	168,0 m ²

Lägenhetsyta: 1 284,0 m²

Inom föreningen finns en lokal med hyresrätt som är uthyrd.
Föreningen hyr 5 garage av Bostadsrättsföreningen Karolina.

Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrad hos Folksam under år 2020.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har skett 2020-09-21.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.
Fastighetsskötsel och trappstädning sköts av Västerås Service & Anläggning AB.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 19 (19) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 0 (0) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Staffan Rune	ordförande
Sven-Börje Eriksson	vice ordförande
Karin Chemnitz	sekreterare
Hans Tordhav	ledamot
Stig Johansson	ledamot
Irene Bjureland	ledamot utsedd av HSB Mälardalen



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Staffan Rune och Stig Johansson.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden. Styrelsen har hållit 2 samverkansmöten med Brf Karolina.

Firmatecknare har varit Karin Chemnitz, Sven-Börje Eriksson, Hans Tordhav och Staffan Rune två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har under året varit Kjell Köpsell.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Lola Lundgren med Ingrid Köpsell som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Stig Johansson och Lena Hillerbrand.
Sammankallande har varit Stig Johansson.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Staffan Rune utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.
Sven-Börje Eriksson utsågs som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27 på innergården på Lidmansvägen 3. På stämman deltog 9 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Inga större investeringar eller åtgärder för underhåll har genomförts. Under hösten genomfördes en spolning av samtliga lägenheters avlopp. En rödrugning i källarplanet för avloppet på Lidmansvägen 3 korrigerades. Två av styrelsens utvecklingsprojekt har skrinlagts tills vidare det gäller det planerade övernattningsrummet i källarplan som är för kostsamt att genomföra samt byggandes av 3 planerade parkeringsplatser på innergården.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 82 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 495 670 kr. Under året har föreningen amorterat 72 520 kr.

Föreningens ekonomi är stabil. Föreningen har likvida medel och en buffert för oförutsedda händelser. Ett av föreningens lån skall sättas om år 2021.

För 2020 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter. Även 2021 är avgiften oförändrad. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår därefter till 610 kr/kvm och år. Styrelsens målsättning är att behålla månadsavgifterna i oförändrad nivå förutsatt att ränteläget inte ändras märkbart eller andra oförutsedda händelser inträffar.



Föreningsinformation

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 Mälardalarna.

På grund av pandemin har deltagandet i träffar och möten reducerats kraftigt, detta gäller även vårmingel och andra gemensamma sammankomster. Aktuella händelser meddelas regelbundet till de boende med informationsblad.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	885	879	871	870	873
Resultat efter finansiella poster tkr	164	17	138	139	138
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	33%	30%	29%	26%	23%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	610	610	610	610	610
Bankskuld kr/m ²	1 944	2 000	2 057	2 113	2 170
Räntekostnader kr/m ²	31	30	29	30	42
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	17%	17%	19%	20%	20%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	64	58	108	111	88

Förändringar i eget kapital

	Uppl avgift	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 166	67 829	774 421	288 925	17 275
Omföring av årets resultat enl årsstämma				17 275	-17 275
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-20 800	20 800	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			82 000	-82 000	
Årets resultat					164 084
Belopp vid årets slut	67 166	67 829	835 621	245 000	164 084



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	306 200
Disponerat ur UH-fonden	20 800
Avsatt till UH-fonden	- 82 000
Årets resultat	<u>164 084</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	409 084

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	409 084
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 835 621 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 102 884 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB brf Mälarpborg i Västerås**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	885 242	879 090
Summa rörelseintäkter		885 242	879 090
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-534 003	-646 320
Planerat underhåll	Not 4	-20 800	-49 424
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-36 673	-36 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-90 439	-90 439
Summa rörelsekostnader		-681 915	-822 856
Rörelseresultat		203 327	56 234
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-39 243	-38 959
Summa finansiella poster		-39 243	-38 959
Årets resultat		164 084	17 275
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-82 000	-74 000
Disposition underhållsfond		20 800	49 424
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-61 200	-24 576
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		102 884	-7 301

**HSB brf Mälarborg i Västerås****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 3 105 234 3 195 673

Mark

Not 9 75 000 75 000

3 180 234 3 270 673

Summa anläggningstillgångar

3 180 234 3 270 673**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

888 455 697 529

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 62 831 53 348

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48 962 41 4981 000 248 792 375

Summa omsättningstillgångar

1 000 248 792 375**Summa tillgångar****4 180 481** **4 063 048**

**HSB brf Mälarpborg i Västerås**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		67 829	67 829
Upplåtelseavgifter		67 166	67 166
Underhållsfond		835 621	774 421
		<u>970 616</u>	<u>909 416</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		245 000	288 925
Årets resultat		164 084	17 275
		<u>409 084</u>	<u>306 200</u>
Summa eget kapital		<u>1 379 700</u>	<u>1 215 616</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>0</u>	<u>2 020 670</u>
		0	2 020 670
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 495 670	547 520
Leverantörsskulder		39 088	24 557
Fond för inre underhåll		144 595	127 651
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	14 203	14 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>107 226</u>	<u>112 829</u>
		2 800 782	826 762
Summa skulder		<u>2 800 782</u>	<u>2 847 432</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>4 180 481</u>	<u>4 063 048</u>

**HSB brf Mälarpborg i Västerås****Kassaflödesanalys****2020-12-31****2019-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	164 084	17 275
-----------------------------------	---------	--------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	90 439	90 439
Kassaflöde från löpande verksamhet	254 523	107 714

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 947	-5 763
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	25 870	-12 614
Kassaflöde från löpande verksamhet	263 446	89 337

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-72 520	-72 520
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-72 520	-72 520

Årets kassaflöde	190 926	16 817
-------------------------	----------------	---------------

Likvida medel vid årets början	697 529	680 712
---------------------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	888 455	697 529
-------------------------------------	----------------	----------------

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

**HSB brf Mälarborg i Västerås****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:

Byggnader 1,76%

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 085 177 kr. (1 085 177 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Mälarborg i Västerås**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	782 604	782 604
	Hyrer	119 640	113 430
	Övriga intäkter	-58	0
	Bruttoomsättning	902 186	896 034
	 Avsatt till inre fond	 -16 944	 -16 944
		885 242	879 090
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	102 025	139 256
	Reparationer	13 531	72 495
	El	27 285	25 987
	Uppvärmning	160 480	174 323
	Vatten	25 128	22 256
	Sophämtning	30 588	31 971
	Övriga avgifter	30 608	27 205
	Förvaltningskostnader	63 214	64 884
	Fastighetsavgift	25 197	20 761
	Övriga driftskostnader	55 946	67 183
		534 003	646 320
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	20 800	49 424
		20 800	49 424
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	24 500	21 400
	Vicevärdsarvode	5 200	5 200
	Revisorsarvode	2 400	5 500
	Sociala kostnader	4 573	4 573
		36 673	36 673
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	90 439	90 439
		90 439	90 439
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	38 789	38 599
	Övriga finansiella kostnader	454	360
		39 243	38 959

**HSB brf Mälarborg i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 154 054	5 154 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 154 054	5 154 054
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 958 381	-1 867 942
Årets avskrivningar	-90 439	-90 439
Utgående avskrivningar	-2 048 820	-1 958 381
Bokfört värde	3 105 234	3 195 673
Taxeringsvärde för Karolina 1 i Västerås. Värdeår 1979.		
Byggnad - bostäder hyreshus	9 000 000	9 000 000
Byggnad - lokaler	286 000	286 000
	9 286 000	9 286 000
Mark - bostäder hyreshus	5 600 000	5 600 000
Mark - lokaler	188 000	188 000
	5 788 000	5 788 000
Taxeringsvärde totalt	15 074 000	15 074 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	75 000	75 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000	75 000
Bokfört värde	75 000	75 000



HSB brf Mälarpborg i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	8 473	11 029
Skattekonto	54 358	42 319
	62 831	53 348

Not 11 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 166	67 829	774 421	288 925	17 275
Omföring av årets resultat enligt årstämma				17 275	-17 275
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-20 800	20 800	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			82 000	-82 000	
Årets resultat					164 084
Belopp vid årets slut	67 166	67 829	835 621	245 000	164 084

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2655337711	1,53%	2021-04-23	2 020 670	22 520
Swedbank	2755808694	1,50%	2020-02-28	475 000	50 000
				2 495 670	72 520

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 2 133 070

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar 5 416 000 5 416 000

varav frigjorda

Summa ställda säkerheter **5 416 000** **5 416 000**

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	72 520	72 520
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	2 423 150	475 000
	2 495 670	547 520

Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	4 573	4 575
Källskatt	9 630	9 630
	14 203	14 205

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	69 610	74 577
Upplupna räntekostnader	5 547	5 670
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 069	32 582
	107 226	112 829

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



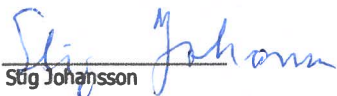
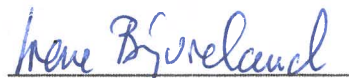
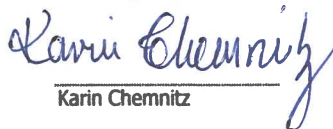
HSB brf Mälarborg i Västerås

Noter

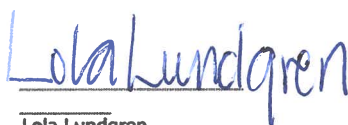
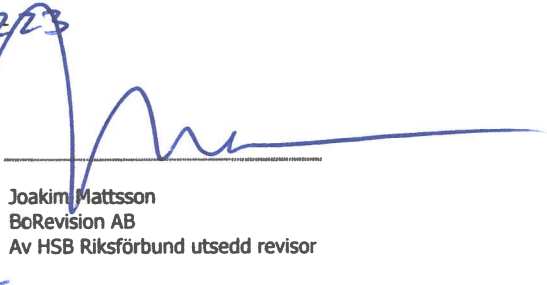
2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-02-23


Stig Johansson
Hans Tordhau
Irene Bjureland
Karin Chemnitz
Sven Börje Eriksson
Staffan Rune

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-23


Lola LundgrenLola Lundgren
Av stämman vald revisor
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Mälarpborg i Västerås, org.nr. 778000-3294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälarpborg i Västerås 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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 Mälarborg i Västerås för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 förlöpande 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 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 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.

Västerås den 23 / 2 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Lola Lundgren

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Mälarborg i Västerås



202

KR/KVM

SPARANDE



1832

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



156

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



610

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

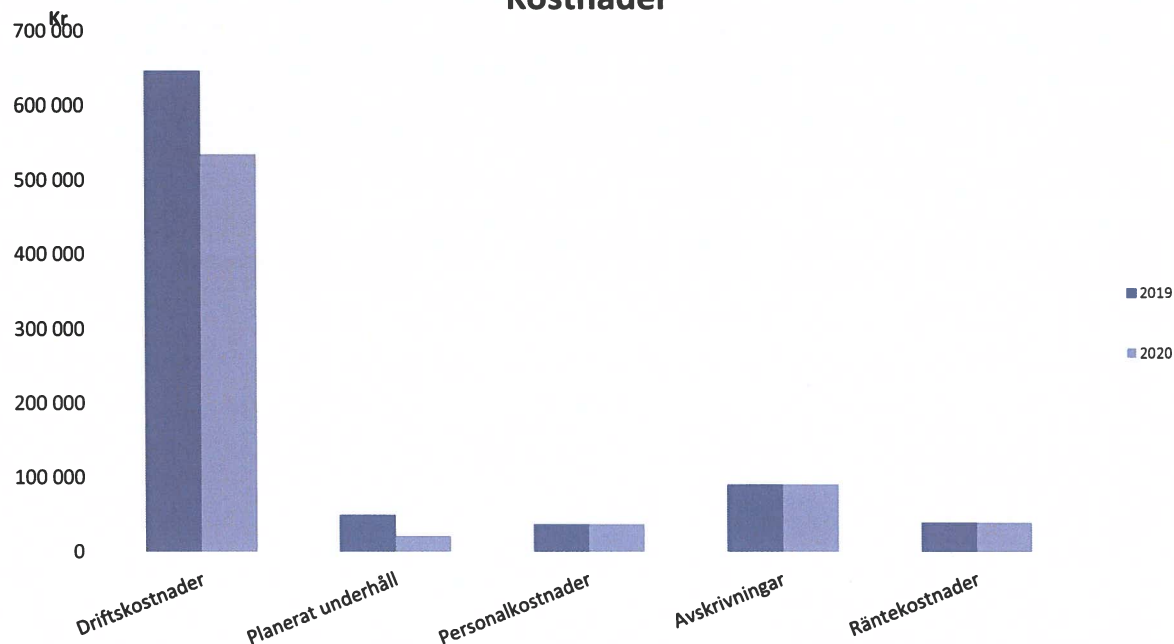
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 202 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1832 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 156 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 610 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.



HSB brf Mälarpborg i Västerås

Kostnader



Driftnkostnader

