



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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 2021-06-01.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna.
Fastighetsskötsel har under året ombesörjts av VEMA Städ & Fastighetsservice.

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 -2021
IMD	2021 <i>hw</i>

Handwritten signatures and initials:
JH, M, HSB
H, S, LG



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 230 (228) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 26 (24) lägenhetsöverlåtelser skett, varav två genom gåva.

Styrelsen

Lars-Gustav Ståhl	ordförande
Anders Östman	vice ordförande
Ulrika Schortz	sekreterare
Gerald Gray	ledamot
Johan Nilsson	ledamot
Wendela Widholm (avgått 2021-08)	ledamot
Annelie Sundqvist	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Gustav Ståhl, Ulrika Schortz, Gerald Gray.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ulrika Schortz, Anders Östman, Lars-Gustav Ståhl och Gerald Gary, 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 och Emil Skog.

Sammankallande har varit Tom Larsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-28 via poströstning.

21 röstberättigade medlemmar lämnade poströst.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen utfört omläggning av tak på Kyrkvärdsvägen 1-17 samt Prostvågen 2-6. Installation och driftsättning av solcellsanläggning. Målning av entrétak samt tak till soprum 1 och 2. Installation av brytskydd på samtliga källarnedgångar.

Planerade underhållsåtgärder de kommande fem åren är bl.a. att se över olika energibesparande åtgärder för föreningen. Dessa är bland annat renovering av fönster och balkongdörrar samt tilläggsisolering på vindarna. En grupp har bildats som tillsammans kommer se över utemiljön i sin helhet i föreningen. Omasfaltering ska utföras och i samband

JB M MÅ
S S LG



med detta kommer parkeringsplatser ses över, framtida behov av laddstolpar samt föreningens grönytor i övrigt.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 142 400 kronor.

Föreningen har underhållsplan som har uppdaterats under året.

Ekonomi

Föreningens lån uppgår på bokslutsdagen till 30 978 355 kronor. Under året har föreningen amorterat 474 264 kronor.

Budgeten för 2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Avgifterna höjdes med 3,5 % 2021. Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna inför 2022. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 736:-/m² efter höjningen. Styrelsen bedömer att avgifterna kommer höjas kommande år, i takt med övriga samhället. Styrelsen ser kontinuerligt över kostnader för drift och underhåll att föreningens pengar ska användas så effektivt som möjligt.

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. Styrelsen bjöd in till höstmöte den 15 november för att informera om vad som händer och är på gång i föreningen

Föreningens egen e-postadress styrelsen@brfmalarenorebro.se

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	6 205	5 948	5 780	5 762	5 750
Resultat efter finansiella poster tkr	-101	-127	470	454	510
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	26%	25%	33%	32%	29%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	736	711	690	690	690
Bankskuld kr/m ²	3 803	3 861	2 667	2 701	3 103
Räntekostnader kr/m ²	40	40	39	43	60
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	25%	26%	18%	24%	28%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	123	55	74	68	65 <i>mw</i>

St m 188
\$ 826



Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	300 000	184 220	7 294 173	4 196 822	-126 963
Omföring av årets resultat enl årsstämma				-126 963	126 963
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-275 163	275 163	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			1 000 000	-1 000 000	
Årets resultat					-100 914
Belopp vid årets slut	300 000	184 220	8 019 010	3 345 022	-100 914

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	4 069 859
Disponerat ur UH-fonden	275 163
Avsatt till UH-fonden	- 1 000 000
Årets resultat	- 100 914
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 244 108

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	3 244 108
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 8 019 010 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -825 751 kr, se resultaträkningen.

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

JM W M
KL

**HSB Brf Mälaren i Örebro**

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 204 833	5 947 937
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	23 800	0
Summa rörelseintäkter		6 228 633	5 947 937
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 230 395	-3 679 530
Planerat underhåll	Not 5	-275 163	-909 523
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-233 665	-280 296
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 262 547	-883 026
Summa rörelsekostnader		-6 001 770	-5 752 375
Rörelseresultat		226 862	195 562
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-327 777	-322 525
Summa finansiella poster		-327 777	-322 525
Årets resultat		-100 914	-126 963
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 000 000	-449 400
Disposition underhållsfond		275 163	909 523
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-724 837	460 123
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-825 751	333 160

JB av 182
\$ 826

**HSB Brf Mälaren i Örebro****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	38 250 031	30 198 449
Mark	Not 10	293 162	293 162
Inventarier	Not 11	933 047	977 825
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	4 339 268
		<u>39 476 240</u>	<u>35 808 704</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>39 476 240</u>	<u>35 808 704</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	1 730	8 846
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 960 232	10 851 617
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	759 076	117 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>180 719</u>	<u>179 007</u>
		5 901 757	11 156 757

Kassa och bank	Not 15	19 825	14 265
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>5 921 582</u>	<u>11 171 022</u>
-----------------------------	--	------------------	-------------------

Summa tillgångar

	<u>45 397 822</u>	<u>46 979 725</u>
--	-------------------	-------------------

56 m 1182
\$ LG

**HSB Brf Mälaren i Örebro****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

184 220

184 220

Upplåtelseavgifter

300 000

300 000

Underhållsfond

8 019 010

7 294 173

8 503 230

7 778 393

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 345 022

4 196 822

Årets resultat

-100 914

-126 963

3 244 108

4 069 859

Summa eget kapital

11 747 339

11 848 253

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

19 236 044

18 668 355

19 236 044

18 668 355

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

11 742 311

12 784 264

Leverantörsskulder

621 098

1 752 303

Fond för inre underhåll

801 293

973 097

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

102 708

127 683

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 147 030

825 770

14 414 439

16 463 117

Summa skulder

33 650 483

35 131 472

Summa eget kapital och skulder**45 397 822****46 979 725** *m**SG m msh
d 846*

**HSB Brf Mälaren i Örebro**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-100 914	-126 963
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 262 547	883 026
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 161 633	756 063
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-636 385	-35 305
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 006 725	1 196 034
Kassaflöde från löpande verksamhet	-481 478	1 916 793
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 815 258	-4 339 268
Investeringar i maskiner/inventarier	-114 825	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 930 083	-4 339 268
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-474 264	9 725 736
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-474 264	9 725 736
Årets kassaflöde	-5 885 825	7 303 261
Likvida medel vid årets början	10 865 882	3 562 621
Likvida medel vid årets slut	4 980 057	10 865 882

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

JE mw 1882
8 6 6

**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:

Byggnader Daglösen 1 m.fl.; 1,23 %

Byggnad Vättern 11, 1,49 %

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 2022 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. *mw*

Jmw 188
SLG

**HSB Brf Mälaren i Örebro**

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 991 936	5 789 628
	Hyrer	231 372	231 247
	Övriga avgifter	396	396
	Övriga intäkter	52 463	37 844
	Bruttoomsättning	6 276 167	6 059 115
	Hysesbortfall	-18 915	-6 340
	Avsatt till inre fond	-52 419	-104 838
		6 204 833	5 947 937
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	23 800	0
		23 800	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	654 053	691 465
	Reparationer	419 542	198 740
	El	317 931	166 043
	Uppvärmning	1 221 296	997 735
	Vatten	258 963	216 535
	Sophämtning	171 216	196 895
	Övriga avgifter	375 600	179 033
	Förvaltningskostnader	475 921	498 165
	Fastighetsavgift	219 118	214 858
	Övriga driftskostnader	116 757	320 062
		4 230 395	3 679 530
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	275 163	909 523
		275 163	909 523
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	90 698	109 845
	Vicevärdsarvode	20 850	0
	Övriga arvoden	66 100	58 500
	Löner och andra ersättningar	0	59 850
	Sociala kostnader	55 817	51 901
		233 465	280 096
	Övriga		
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		200	200
		233 665	280 296
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	848 547	734 905
	Restvärdesavskrivning	254 397	0
	Inventarier	159 603	148 121
		1 262 547	883 026
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	326 913	320 738
	Övriga finansiella kostnader	864	1 787
		327 777	322 525

Ja m 182
\$ 860



HSB Brf Mälaren i Örebro

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	56 202 521	56 202 521
Årets nyanskaffning	9 154 526	0
Årets utrangering	-753 948	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 603 099	56 202 521
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 004 072	-25 269 167
Utrangering	499 551	0
Årets avskrivningar	-848 547	-734 905
Utgående avskrivningar	-26 353 068	-26 004 072
Bokfört värde	38 250 031	30 198 449
Taxeringsvärde för Daglösen 1 m.fl. och Vättern 11 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
Årets investeringar	114 825	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 596 531	1 481 706
Ingående avskrivningar	-503 881	-355 760
Årets avskrivningar	-159 603	-148 121
Utgående avskrivningar	-663 484	-503 881
Bokfört värde	933 047	977 825
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	0	4 339 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 339 268

JG m. USA
8 LG



HSB Brf Mälaren i Örebro

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 730	8 846			
		1 730	8 846			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	19 208	21 089			
	Skattekonto	76 336	96 198			
	Övriga fordringar	663 532	0			
		759 076	117 287			
Not 15	Kassa och bank					
	Bankkonto	19 825	14 265			
		19 825	14 265			
Not 16	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	300 000	184 220	7 294 173	4 196 822	-126 963
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				-126 963	126 963
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-275 163	275 163	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 000 000	-1 000 000	
	Årets resultat					-100 914
	Belopp vid årets slut	300 000	184 220	8 019 010	3 345 022	-100 914
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek AB	39758207342	0,79%	2025-04-16	6 480 000	80 000
	Nordea Hypotek AB	39758242571	0,61%	2022-12-30	5 850 000	150 000
	Nordea Hypotek AB	39798266390	0,60%	2023-12-20	3 950 000	50 000
	Stadshypotek AB	212459	1,37%	2022-03-01	2 598 335	28 476
	Stadshypotek AB	212461	1,37%	2022-03-01	3 031 408	33 220
	Stadshypotek AB	278805	1,54%	2023-03-01	2 631 492	61 044
	Stadshypotek AB	457207	0,82%	2024-10-30	6 437 120	71 524
					30 978 355	474 264
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				19 236 044	
	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					28 607 035
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				55 671 400	55 671 400
	Summa ställda säkerheter				55 671 400	55 671 400
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				474 264	474 264
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				11 268 047	12 310 000
					11 742 311	12 784 264
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				0	59 226
	Källskatt				0	68 457
	Mervärdesskatt				0	0
	Övriga kortfristiga skulder				102 708	0
					102 708	127 683
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				593 507	584 123
	Upplupna räntekostnader				41 118	34 260
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				512 405	207 387
					1 147 030	825 770

JA W NR

 8 LG



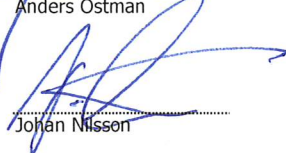
HSB Brf Mälaren i Örebro

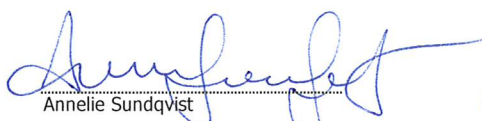
Noter

2021-12-31

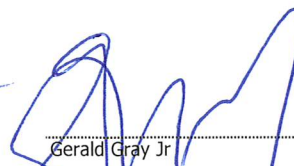
2020-12-31

Örebro, 2022-03-08


Anders Östman

Johan Nilsson

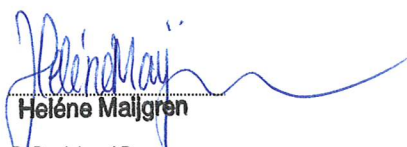

Annelie Sundqvist

Lars Gustav Ståhl


Gerald Gray Jr

Ulrika Schortz

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-11


Heléne Målgren
BpRevision 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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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. 
- 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.

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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 tryggt 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:

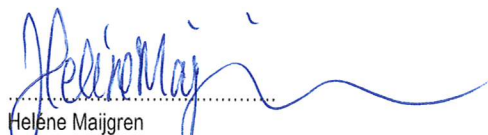
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 11/13 2022

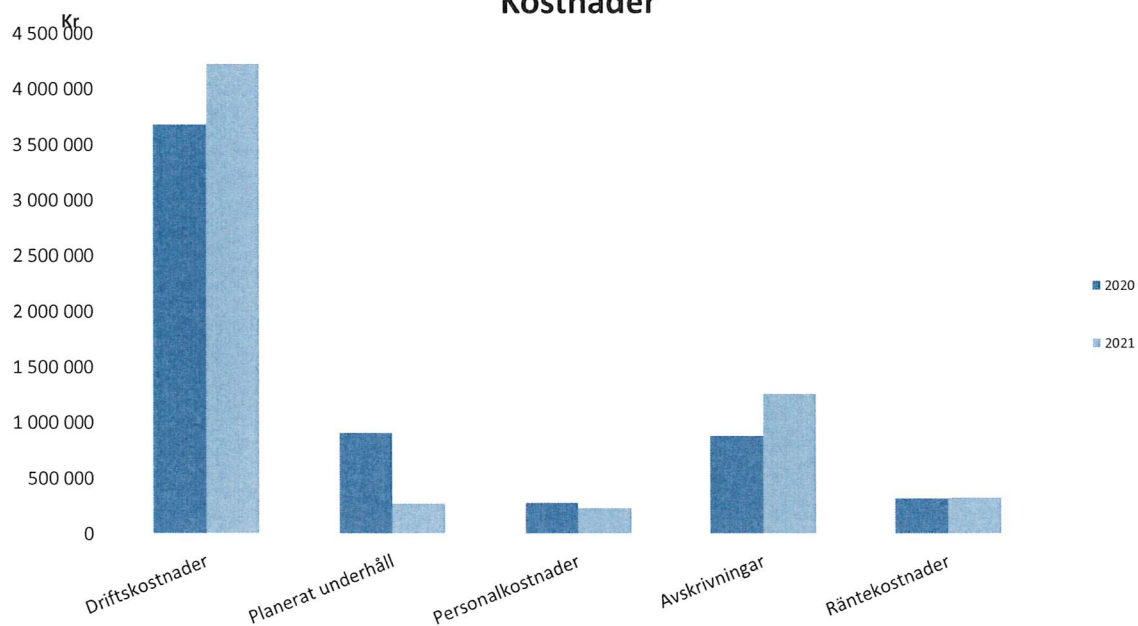


Helene Maijgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



HSB Brf Mälaren i Örebro

Kostnader



Driftskostnader

