# 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 m² |
| 84 st | 2 rok | 47,0 – 59,5 m² |
| 39 st | 3 rok | 60,0 – 68,5 m² |
| 2 st | 4 rok | 96 m² |
| 1 st | 4 rok | 103 m² |

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 - |

## 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.

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/m² | 711 | 690 | 690 | 690 | 676 |
| Bankskuld kr/m² | 3 861 | 2 667 | 2 701 | 3 103 | 3 136 |
| Räntekostnader kr/m² | 40 | 39 | 43 | 60 | 78 |
| Belåningsgrad % (skuld/tax.värde) | 26% | 18% | 24% | 28% | 28% |
| Avsättning underhållsfond kr/m² | 55 | 74 | 68 | 65 | 65 |

## Förändringar i 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 |
| Upplåtelse lgh/Extra avsättning | | | | | |
| Omföring av årets resultat enligt årstämma | | | | 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.

**HSB Brf Mälaren i Örebro**

| Resultaträkning | | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>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** |

**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** |

**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** |

**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.

**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.

**HSB Brf Mälaren i Örebro**

| Noter | | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>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** |

**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 |

**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 årstämma | | | | 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**

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

| | | |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 55 671 400 | 55 671 400 |
| *varav frigjorda* | 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** |

**HSB Brf Mälaren i Örebro**

| **Noter** | **2020-12-31** | **2019-12-31** |
|---|---|---|

Örebro, 2021-04-01

Anders Östman

Annelie Sundqvist

Elias Rosén

Gerald Gray Jr

Lars Gustav Ståhl

Lena Ingman

Ulrika Schortz

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26

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 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 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. 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 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.

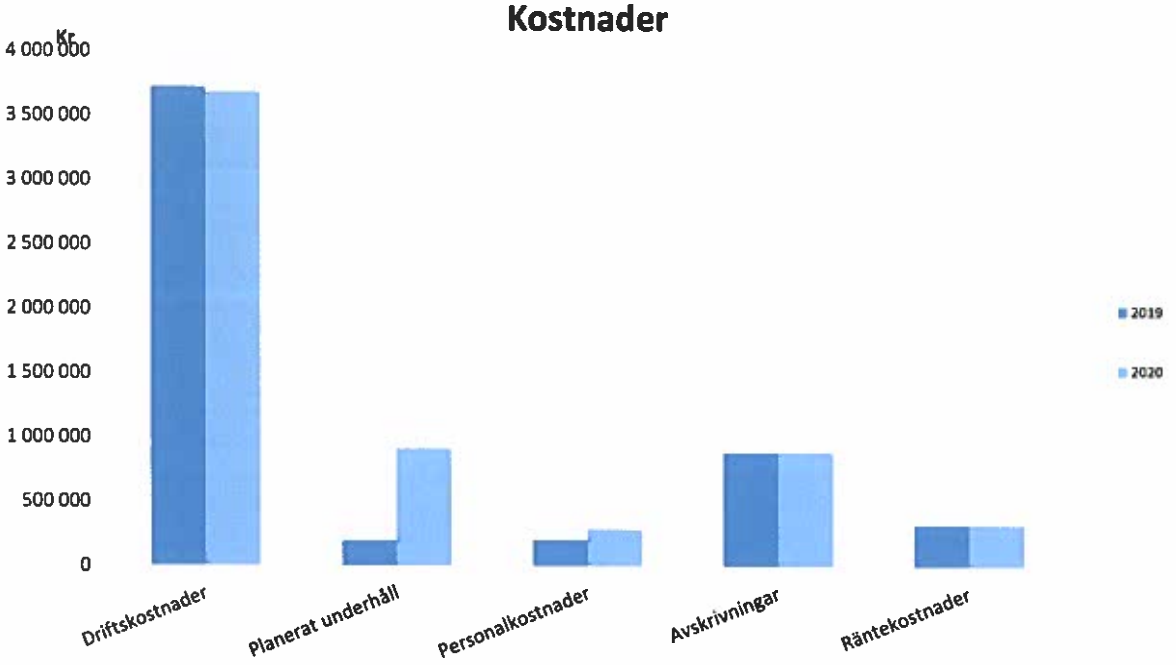
Örebro den 26 april 2021

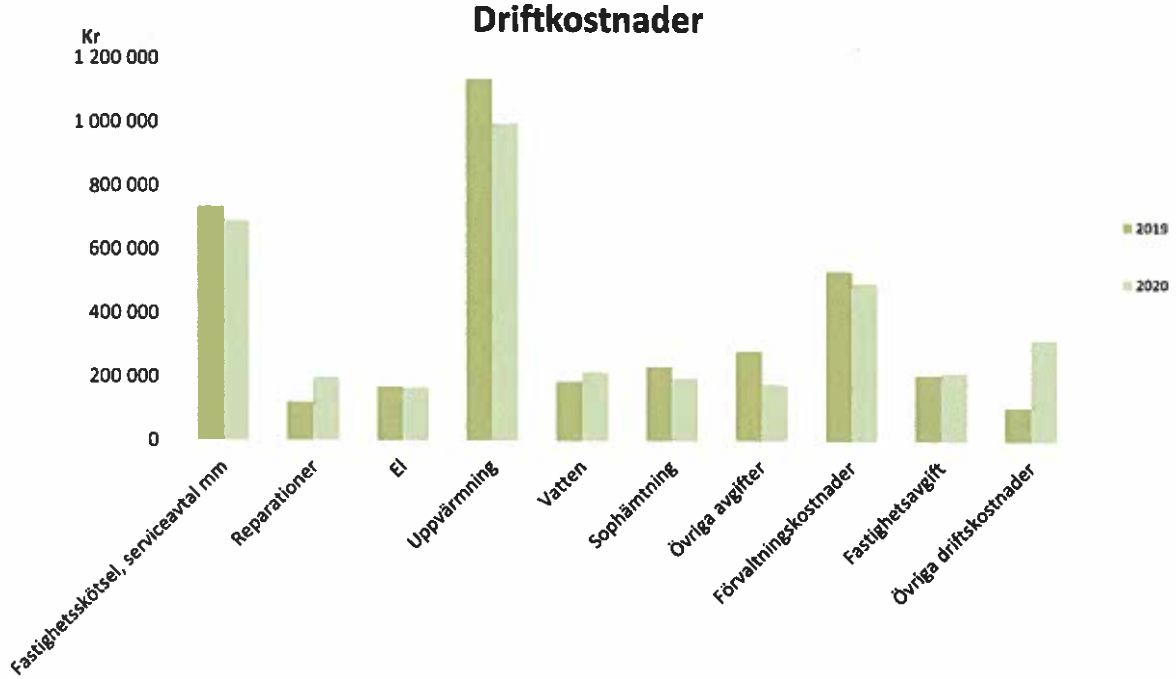
Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

**HSB Brf Mälaren i Örebro**

## Kostnader




## Driftkostnader