

Årsredovisning för

# **HSB Brf Mälärängen**

769611-9077

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Mälärängen, 769611-9077, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Verksamheten

### Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Under året har enligt avtal trädgård och snöröjning skötts av Malms Trädgårdsanläggningar AB. Visst trädgårdsunderhåll har skötts av föreningens medlemmar.

### Fastigheter

Föreningen bildades för att svara för byggnation i Viksjö i Järfälla Kommun. Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Mälärängen i Järfälla. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2005-01-12 och är medlemmar i HSB Norra Stor-Stockholm. Verksamheten startade 2008-12-05.

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Viksjö 2:607 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 2008. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 7 831 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 27 800 tkr, varav byggnadsvärdet är 21 600 tkr och markvärdet 6 200 tkr.

Fastigheterna har under året varit fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Fr o m år 2022 är fastigheterna försäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	34	1773
Lokaler (ink förråd)	0	0
Garage	0	0
Bilplatser	38	
		<hr/>
		1 773

#### Gemensamma utrymmen

1 st	Styrelserum/övernattningsrum
1 st	Wc-utrymme i anslutning till styrelserummet
1 st	Soprum för hushållssopor
1 st	Trädgårdsförråd

#### Övrigt

Fastighetsbeteckning:	Viksjö 2:607 i Järfälla Kommun
Adress:	Avstyckningsgränd 1-10
Fastighets areal:	7831 kvm
Fastigheten innehas med äganderätt	
Antal byggnader:	11 st
Utformning:	7 st loftgångshus
Byggnadsår:	2008

20.

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Björn Schou

Henrik Wittberg

Ellinor Skoglund

Elin Heinonen

Anneli von Krusenstjerna

Ordförande

Webbinformation/vice ordförande

Sekreterare

Ekonomiansvarig

Brandskyddsansvarig/ledamot

Ann-Charlotte Söderlind

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Simon Carlsson

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Björn Schou, Henrik Wittberg, Elin Heinonen, och Ellinor Skoglund samt bland suppleanten Simon Carlsson.

### Firmatecknare

Firmatecknare har förutom styrelsen varit Björn Schou, Anneli von Krusenstjerna, Henrik Wittberg och Elin Heinonen, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 41 medlemmar.

### Revisorer

Revisorer har varit Roland Idstam valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

-

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Björn Schou

Ordinarie

Elin Heinonen

Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 687	1 670	1 672	1 685	1 572
Årets resultat, tkr	-756	-461	-668	-760	-11
Fond för yttre underhåll, tkr	1 422	1 380	1 253	1 126	913
Belåning, kr/kvm totalyta	6 099	6 313	6 528	6 742	6 067
Räntekänslighet*	7,1	7,4	7,8	8,2	7,5
Soliditet, %	79	79	78	78	80
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	860	852	839	827	810
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	212	336	220	168	241

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	44 325 000	1 380 368	-2 774 372	-461 317
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		42 000	-503 318	461 317
Årets resultat				-756 147
	<b>44 325 000</b>	<b>1 422 368</b>	<b>-3 277 690</b>	<b>-756 147</b>

### Händelser under året

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2021. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar, varav 0 fullmakter.

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

#### Överlåtelse

Av föreningens 34 bostadslägenheter har 2 st överlåtits under året.

#### Ombyggnad och underhåll

Under året har följande underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

De 3 fristående förråden har försetts med ny ventilation.

Byte av ljuskällor i stolpmaturer till led.

OVK-besiktning, stamspolning samt spolning av dagvattenbrunnar.

Förhandlingar har pågått med Enstar gällande kyla till fastigheterna, men pga betydande driftproblem i vår värme och varmvattenproduktion så kommer det att senareläggas. Avtal gällande fastighetsskötsel har omförhandlats vilket innebär att vi sparar ca 8000:- årligen.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen har under hösten gått igenom föreningens långsiktiga ekonomi. Det ekonomiska läget i form av likvida medel bedöms som gott vilket betyder att normalt underhåll, markservice, drift etc. kommer att kunna finansieras med de löpande månadsavgifterna.

Vi räknar med en årlig avgiftshöjning om 1,5% för att säkerställa stabil likviditet i föreningen.

### Planerade underhåll och investeringar

De kommande året planeras följande underhållsarbeten eller investeringar.

- 2022. Fortsatta diskussioner med lev. ang ev byte av värmepumpar för värme och varmvattenproduktion.
- 2022 Målning av samtliga ytterdörrar förråden.
- 2022 Åtgärder av anmärkningar från OVK-besiktning.
- 2022 Målning av bänkar samt allmän skötsel av grönområden.

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-3 277 691
Årets resultat	-756 145
	<hr/> -4 033 836
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-4 033 836
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	73 875
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-17 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> -3 976 961
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 422 368
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-56 875
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 1 365 493

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 686 819	1 670 016
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 145 499	-878 918
Planerat underhåll		-73 875	-
Fastighetsskatt		-49 606	-48 585
Avskrivningar	4	-1 057 539	-1 057 539
		<u>-2 326 519</u>	<u>-1 985 042</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-639 700</b>	<b>-315 026</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 779	1 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-118 226	-147 591
		<u>-116 447</u>	<u>-146 291</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-756 147</b>	<b>-461 317</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	7	46 499 633	47 557 172
Mark		5 532 000	5 532 000
		<u>52 031 633</u>	<u>53 089 172</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>52 031 633</u>	<u>53 089 172</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		926	91
Avräkningskonto HSB		423 478	431 960
Övriga fordringar	8	2 706	22 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	73 244	76 194
		<u>500 354</u>	<u>531 099</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	484 769	481 756
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>985 123</u>	<u>1 012 855</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>53 016 756</u>	<u>54 102 027</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 325 000	44 325 000
Fond för yttre underhåll		1 422 368	1 380 368
		<u>45 747 368</u>	<u>45 705 368</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-3 277 690	-2 774 372
Årets resultat		-756 147	-461 317
		<u>-4 033 837</u>	<u>-3 235 689</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>41 713 531</u>	<u>42 469 679</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11	5 585 000	4 790 000
		<u>5 585 000</u>	<u>4 790 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 228 500	6 403 500
Leverantörsskulder		137 383	125 102
Skatteskulder		55 585	95 404
Övriga kortfristiga skulder		728	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	296 029	218 342
		<u>5 718 225</u>	<u>6 842 348</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>53 016 756</u>	<u>54 102 027</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-756 147	-461 317
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 057 539	1 057 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	301 392	596 221
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	22 263	52 934
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	50 877	-19 184
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>374 532</b>	<b>629 971</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-380 000	-380 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-380 000</b>	<b>-380 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 468</b>	<b>249 971</b>
Likvida medel vid årets början	913 715	663 746
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>908 247</b>	<b>913 717</b>
<b>Likvida medel</b>		
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	423 478	431 960
Kassa och bank	484 769	481 757
	<b>908 247</b>	<b>913 717</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,6	2127
Ombyggnader, fasadmålning	Komponentavskrivning	10	2027

#### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

#### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

#### Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	48 000	46 000
Arvode föreningsvald revisor	2 000	1 300
För mycket reserverat tidigare år	-9 860	-
Sociala kostnader	16 034	10 246
	<u>56 174</u>	<u>57 546</u>

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 525 104	1 510 128
Hysesintäkter garage och p-platser	150 238	139 691
Övriga intäkter	11 477	20 197
	<u>1 686 819</u>	<u>1 670 016</u>

## Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	136 172	132 616
Löpande underhåll	119 493	52 121
El	43 004	34 507
Uppvärmning	245 424	127 642
Vatten	88 308	70 039
Sophämtning	61 575	45 045
Fastighetsförsäkring	47 083	42 416
Förvaltningskostnader	139 618	150 846
Extern revision	11 375	10 500
Personalkostnader	56 174	57 546
Kabel-TV	86 834	86 693
Vinterskötsel	67 794	28 255
Övrig drift	42 645	40 692
	<u>1 145 499</u>	<u>878 918</u>

## Not 4 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader och ombyggnader	1 057 539	1 057 539
	<u>1 057 539</u>	<u>1 057 539</u>

## Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	370	396
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	1 379	-
Övriga ränteintäkter	30	904
	<u>1 779</u>	<u>1 300</u>

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	117 341	146 770
Övriga räntekostnader	885	821
	<u>118 226</u>	<u>147 591</u>

## Not 7 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	52 876 424	52 876 424
-Årets anskaffningar	-	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>52 876 424</b>	<b>52 876 424</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 319 252	-4 261 714
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 057 539	-1 057 538
	-6 376 791	-5 319 252
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>46 499 633</b>	<b>47 557 172</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	21 600 000	21 600 000
Byggnader - lokaler	-	-
	21 600 000	21 600 000
Mark - bostäder	6 200 000	6 200 000
Mark - lokaler	-	-
	6 200 000	6 200 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>27 800 000</b>	<b>27 800 000</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	2 706	22 854
	<b>2 706</b>	<b>22 854</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	21 674	21 611
Förskottsbokad låneavi	7 500	7 500
Fastighetsförsäkring	44 070	47 083
	<b>73 244</b>	<b>76 194</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	23 806	22 172
SBAB	460 963	459 584
	<b>484 769</b>	<b>481 756</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	504514	0,37	2022-09-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	479981	0,65	2024-03-30	975 000	1 125 000
SEB	43725289	1,14	2024-10-28	4 790 000	4 820 000
Swedbank	2757472663	0,754	Rörlig	48 500	248 500
				<b>10 813 500</b>	<b>11 193 500</b>

Nästa års beräknade amortering	-228 500	-380 000
Nästa års omförhandling	-5 000 000	-6 023 500
<b>Kortfristig skuld</b>	<b>-5 228 500</b>	<b>-6 403 500</b>

<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>5 585 000</b>	<b>4 790 000</b>
---	------------------	------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	8 913 500	9 293 500
---	-----------	-----------

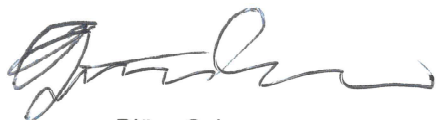
**Fastighetsinteckningar**

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	12 596 000	12 596 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	12 596 000	12 596 000

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	56 000	57 460
Förutbetalda hyror och avgifter	137 673	131 559
Upplupna räntekostnader	1 362	2 479
Upplupen el	63 550	16 594
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 444	10 250
	<b>296 029</b>	<b>218 342</b>

Järfälla 2022-03-14



Björn Schou



Henrik Wittberg



Ellinor Skoglund



Elin Heinonen



Anneli von Krusenstjerna

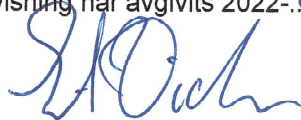


Ann-Charlotte Söderlind

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-03-23.



Roland Idstam  
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Mälärängen, org.nr 769611-9077

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälärängen för år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på 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 revisionsred 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 på fel, 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 fel, 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.

20

## 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 Mälaringen för år 2021 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. Revisorn 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 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

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.

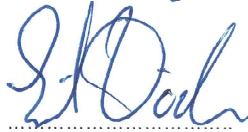
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

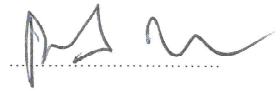
dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen 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, viktiga 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.

Järfälla den 23/3 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Roland Idstam

Av föreningen vald revisor