

# Årsredovisning 2020

**Brf Mälurvyn**

Org nr 769605-7673

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Mälarvyn, med säte på Ekerö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 10 oktober 2001.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 maj 2018.

#### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade den 22 januari 2002 fastigheten Träkvista 1:494 i Ekerö kommun i Stockholms län.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 6 våningar med totalt 47 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 846 kvm. I fastigheten finns en lokal som hyrs ut till gemensamma aktiviteter. Föreningen disponerar, tillsammans med Brf Utsikten 78 parkeringsplatser, varav 61 är belägna i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

11 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
11 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If skadeförsäkring.

### Gemensamhetsanläggningar

#### Mälarutsiktens Samfällighetsförening - GA 37

I december 2005 bildades Mälarutsiktens Samfällighetsförening. Föreningen har två medlemmar, Brf Mälarvyn och Brf Utsikten. Föreningens ansvarsområde omfattar garage och gatan Mälarvyn med trottoarer.

Samfällighetens styrelse består av tre ledamöter, en från Brf Mälarvyn och två från Brf Utsikten, med följande sammansättning efter årsstämman 4 mars 2020.

Från Brf Mälaryn  
Tommy Sundman, kassör  
Från Brf Utsikten  
Hans Nyberg, tillförordnad ordförande, sekreterare  
Nils Ingvar Jansson, Fastighetsansvarig

Ordinarie revisor är Kerstin Ribbhagen och Bo Staflund är revisorssuppleant, båda från Brf Utsikten.

#### Mälarsjöparkens Samfällighetsförening- GA38

Mälarsjöparkens Samfällighetsförening bildades den 17 oktober 2006. Föreningen har 34 medlemmar: Brf Mälaryn, Brf Utsikten samt 32 parhus. Alla medlemmar har en röst utom i ekonomiska frågor då andelstalsmetoden kan tillämpas.

Föreningens ansvarsområde omfattar marken mellan de två Brf:arna och parhusen, stora parkeringsplatsen samt TV, telefoni och internetanslutning.

Ordförande är Hans Nyberg. I styrelsen ingår även Håkan Nilsson (kassör) från Brf Mälaryn, samt två ledamöter från parhusen, Jan-Erik Ekenhill och Christer Gustafsson.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift 2020 uppgår till 1 429 kronor per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 65 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 46 000 000 kr och markvärdet är 19 200 000 kr. Värdeåret är 2002.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 31 december 2021.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften för 2020 uppgick till 683 kr/kvm boyta.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker årligen enligt stadgarna. Styrelsens förslag till avsättning till underhållsfond 2020 uppgår till 95 000 kr.

#### Föreningens fastighetslån

Föreningen har sex fastighetslån om sammanlagt 25 700 000 kr placerade hos Swedbank AB. Räntesatser och omsättningsdatum framgår av not 10.

*R*

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 25 juni 2020 haft följande sammansättning:

Hans Nyberg	ordförande
Inger Lindgren	kassör
Håkan Nilsson	ledamot
Berit Nilsson	ledamot
Bertil Gustafsson	suppleant
Bo Lindgren	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med If skadeförsäkring.

### Revisor

Borev revisionsbyrå AB  
Tomas Ericson, huvudansvarig

### Valberedning

Lennart Henkow, sammankallande  
Ing-Britt Pettersson  
Eva-Britt Pålsson  
Jan Henrik Ramel  
Mary Wass

## ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

### Underhållsplan

År 2007 togs en omfattande underhållsplan fram i samarbete med Fastum AB. Underhållsplanen uppdateras årligen.

### Utförda underhållsåtgärder under 2020

Inga större underhållsåtgärder utöver uppkomna reparationsbehov.

Samtliga avtal löper enligt plan:

Ekonomisk förvaltning - Fastum AB

Internet och tele Telia

Försäkringsbolag IF

Teknisk förvaltning Sjödalens Bygg & Fastighetsförvaltning

Utemiljö Hillbillies trädgårdstjänster

Fastighetsel Ellevio AB

Fjärrvärme Solör Bioenergi Fjärrvärme AB

Hissar Kone AB

Sophämtning Roslagsvatten AB och Suez Recycling AB

Snöröjning Leja entreprenad AB

Lån - Swedbank

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 59 (59) medlemmar. Under året har 7 medlemmar utträtt och 7 medlemmar tillkommit vid 2 försäljningar och 5 överlåtelser.

### Överlåtelser/försäljningar

Under åren 2012-2020 har överlåtelser/försäljningar skett enligt följande:

År	Antal	Snittpris
2012	1	32 710 kr/kvm
2013	4	22 206 kr/kvm
2014	1	25 263 kr/kvm
2015	4	37 249 kr/kvm
2016	4	41 197 kr/kvm
2017	2	43 314 kr/kvm
2018	2	39 847 kr/kvm
2019	2	44 865 kr/kvm
2020	7	39 564 kr/kvm

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 632	2 635	2 636	2 636
Resultat efter finansiella poster	-126	-280	-146	-42
Resultat exkl avskrivningar	507	353	487	591
Soliditet (%)	62,34	62,09	62,24	61,91
Skuldränta (%)	1,39	1,48	1,55	1,60
Fastighetslån kr/kvm	6 682	6 812	6 812	6 942
Årsavgift kr/kvm	683	683	683	683

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

#### Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 514 359	15 681 641	1 732 430	1 161 721	-279 850	<b>43 810 301</b>
Disposition av föregående års resultat			95 000	-374 850	279 850	<b>0</b>
Årets resultat					-125 715	<b>-125 715</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 514 359</b>	<b>15 681 641</b>	<b>1 827 430</b>	<b>786 871</b>	<b>-125 715</b>	<b>43 684 586</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	786 870
årets förlust	-125 715
	<b>661 155</b>
disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	150 000
	511 155
	<b>661 155</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 631 512	2 635 044
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 631 512</b>	<b>2 635 044</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 501 446	-1 636 575
Övriga externa kostnader	4	-175 941	-166 278
Personalkostnader	5	-84 365	-83 783
Avskrivningar		-633 000	-633 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 394 752</b>	<b>-2 519 636</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>236 760</b>	<b>115 408</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 800	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 275	-395 258
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-362 475</b>	<b>-395 258</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-125 715</b>	<b>-279 850</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-125 715</b>	<b>-279 850</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	67 948 555	68 581 555
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 948 555</b>	<b>68 581 555</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	0	72 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>72 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>67 948 555</b>	<b>68 653 755</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	631 543	550 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	169 218	160 038
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>800 761</b>	<b>710 520</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 322 426	1 196 426
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 322 426</b>	<b>1 196 426</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 123 187</b>	<b>1 906 946</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 071 742</b>	<b>70 560 701</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 196 000	41 196 000
Fond för yttre underhåll		1 827 430	1 732 430
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 023 430</b>	<b>42 928 430</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		786 870	1 161 721
Årets resultat		-125 715	-279 850
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>661 155</b>	<b>881 871</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 684 585</b>	<b>43 810 301</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	20 200 000	26 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 200 000</b>	<b>26 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 500 000	0
Leverantörsskulder		197 294	35 360
Skatteskulder		131 882	127 558
Övriga skulder	11	30 780	30 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	327 201	357 084
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 187 157</b>	<b>550 400</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 071 742</b>	<b>70 560 701</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-125 715	-279 850
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		633 000	633 000
Förändring skatteskuld/fordran		2 436	1 896
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>509 721</b>	<b>355 046</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-49 180	-80
Förändring av leverantörsskulder		161 934	-36 519
Förändring av kortfristiga skulder		5 470 498	30 233
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>6 092 973</b>	<b>348 680</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		72 200	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>72 200</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-6 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-6 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>165 173</b>	<b>348 680</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 683 639	1 334 959
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 848 812</b>	<b>1 683 639</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 627 244	2 627 244
Hyror lokaler	4 267	7 800
	<b>2 631 511</b>	<b>2 635 044</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	187 176	184 596
Trädgårdsskötsel	43 850	45 550
Städkostnader	0	16 286
Hisskostnader	64 189	64 025
Besiktningkostnader	2 188	0
Gemensamhetsanläggning	328 055	331 970
Reparationer balkonger	0	22 383
Reparationer	86 094	105 981
Underhåll målning	0	65 016
Fastighetsel	29 669	30 327
Uppvärmning	451 631	449 857
Vatten och avlopp	182 446	189 999
Avfallshantering	78 886	73 968
Försäkringskostnader	39 540	35 440
Förbrukningsinventarier	660	8 860
Förbrukningsmaterial	7 063	12 317
	<b>1 501 447</b>	<b>1 636 575</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	67 163	64 719
Telefoni	5 379	5 128
Hemsida	3 223	3 223
Föreningsgemensamma kostnader	0	1 333
Revisionsarvode	10 350	10 000
Ekonomisk förvaltning	62 752	63 062
Bankkostnader	750	0
Övriga externa kostnader	7 512	6 840
Medlems-/föreningsavgifter	5 184	5 142
Övriga poster	13 628	6 831
	<b>175 941</b>	<b>166 278</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Övriga arvoden	6 550	6 000
Sociala kostnader	7 815	7 783
	<b>84 365</b>	<b>83 783</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 296 000	63 296 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 296 000</b>	<b>63 296 000</b>
Ingående avskrivningar	-7 414 445	-6 781 445
Årets avskrivningar	-633 000	-633 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 047 445</b>	<b>-7 414 445</b>
Redovisat värde mark	12 700 000	12 700 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>12 700 000</b>	<b>12 700 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 948 555</b>	<b>68 581 555</b>
Taxeringsvärden byggnader	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark	19 200 000	19 200 000
	<b>65 200 000</b>	<b>65 200 000</b>

### Not 7 Andra långsiktiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
38 st Aktier i Fastum AB	0	72 200
	<b>0</b>	<b>72 200</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	65 158	63 270
Avräkningskonto förvaltare	526 385	487 212
Övriga fordringar	40 000	0
	<b>631 543</b>	<b>550 482</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	16 000	15 688
NCC gemensamhetsanläggning	7 205	0
Vägavgift	59 690	45 120
Samfällighetsavgifter	45 120	59 690
Fastighetsförsäkring	41 203	39 540
	<b>169 218</b>	<b>160 038</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,87	2023-06-21	5 000 000	5 000 000
Swedbank	0,86	2022-10-25	2 500 000	2 500 000
Swedbank	0,84	2025-11-25	4 700 000	5 200 000
Swedbank	1,49	2021-06-23	5 500 000	5 500 000
Swedbank	1,53	2022-04-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank	1,97	2024-04-25	6 000 000	6 000 000
Kortfristig del			-5 500 000	0
			<b>20 200 000</b>	<b>26 200 000</b>

Föreningen har et lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Lån som förfaller inom ett år: 5 500 000 kr

### Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	22 965	22 680
Sociala avgifter	7 815	7 718
	<b>30 780</b>	<b>30 398</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	31 974	42 508
Revisionsarvode	10 000	10 000
Uppvärmning	57 191	57 551
Fastighetsel	2 682	2 481
Förutbetalda avgifter och hyror	225 354	229 885
Extra städning	0	14 660
	<b>327 201</b>	<b>357 085</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	35 200 000	35 200 000
	<b>35 200 000</b>	<b>35 200 000</b>

Ekerö 2021-03-23



Hans Nyberg  
Ordförande



Inger Lindgren

Håkan Nilsson



Bertil Gustafsson

Skriver under i egenskap av suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-31



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälurvyn, org.nr 769605-7673

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälurvyn för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mälaryn för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Uppsala den 31 mars 2021



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor