

Årsredovisning för

# **HSB Brf Mälärängen i Järfälla**

769611-9077

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Mälarängen i Järfälla, 769611-9077, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## 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 Mälarängen 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 varit fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

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
Utförning:	7 st loftgångshus
Byggnadsår:	2008

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Björn Schou

Henrik Wittberg

Margareta Nordgren

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 Elin Heinonen, Margareta Nordgren och Henrik Wittberg samt bland suppleanterna Simon Carlsson.

### Firmatecknare

Firmatecknare har 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

Elin Heinonen

Ordinarie

Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 672	1 685	1 572	1 564	1 562
Årets resultat, tkr	-668	-760	-11	-135	-8
Fond för yttre underhåll, tkr	1 253	1 126	913	807	645
Belåning, kr/kvm totalyta	6 528	6 742	6 067	6 198	6 327
Räntekänslighet*	7,8	8	7,5	7,7	8,0
Soliditet, %	78	78	80	80	79
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	839	827	810	803	795
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	220	168	241	203	246

\*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

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	44 325 000	1 126 368	-1 092 446	-759 636
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		127 000	-886 636	759 636
Årets resultat				-668 290
	<b>44 325 000</b>	<b>1 253 368</b>	<b>-1 979 082</b>	<b>-668 290</b>

### Händelser under året

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar, varav 5 fullmakter.

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

#### Överlåtelser

Av föreningens 34 bostadslägenheter har 3 st överlåtit under året. I detta antal ingår även överlåtelser inom familjen samt arv och gåva.

#### Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

År **Åtgärd**  
2019 Fuktskada 4c

## 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 åren planeras inga större underhållsarbeten eller investeringar.

2020 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	-1 979 082
Årets resultat	-668 290
	<hr/> -2 647 372
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-2 647 372
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-127 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> -2 774 372
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 253 368
Årets förändring enligt ovanstående disposition	127 000
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 1 380 368

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

99.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 672 169	1 685 321
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 113 670	-1 183 935
Fastighetsskatt		-24 071	-45 459
Avskrivningar	4	-1 057 539	-1 056 856
		<u>-2 195 280</u>	<u>-2 286 250</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-523 111</b>	<b>-600 929</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 363	3 556
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-146 542	-162 263
		<u>-145 179</u>	<u>-158 707</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-668 290</b>	<b>-759 636</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	7	48 614 711	49 672 249
Mark		5 532 000	5 532 000
		<u>54 146 711</u>	<u>55 204 249</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>54 146 711</u>	<u>55 204 249</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3	-
Avräkningskonto HSB		384 829	258 625
Övriga fordringar	8	22 774	2 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	129 296	61 673
		<u>536 902</u>	<u>322 399</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	278 916	576 034
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>815 818</u>	<u>898 433</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>54 962 529</u>	<u>56 102 682</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 325 000	44 325 000
Fond för yttre underhåll		1 253 368	1 126 368
		<u>45 578 368</u>	<u>45 451 368</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-1 979 082	-1 092 446
Årets resultat		-668 290	-759 636
		<u>-2 647 372</u>	<u>-1 852 082</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>42 930 996</u>	<u>43 599 286</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	11 193 500	11 573 500
		<u>11 193 500</u>	<u>11 573 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	380 000	380 000
Leverantörsskulder		187 793	72 116
Skatteskulder		69 530	67 796
Övriga kortfristiga skulder	13	-	2 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	200 710	407 776
		<u>838 033</u>	<u>929 896</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>54 962 529</u>	<u>56 102 682</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-668 290	-759 636
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	<u>1 057 538</u>	<u>1 056 856</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	389 248	297 220
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-88 299	18 036
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-91 863</u>	<u>305 585</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>209 086</b>	<b>620 841</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-	-2 387 424
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	<b>-2 387 424</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-380 000	-455 000
Nytt lån		1 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-380 000</b>	<b>1 045 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-170 914</b>	<b>-721 583</b>
Likvida medel vid årets början	<u>834 659</u>	<u>1 556 242</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>663 745</b>	<b>834 659</b>
<b>Likvida medel</b>		
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	384 829	258 625
Kassa och bank	<u>278 916</u>	<u>576 034</u>
	<b>663 745</b>	<b>834 659</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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### 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 21,4 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 689 kr (halv fastighetsavgift) per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	46 500	49 910
Arvode föreningsvald revisor	1 000	-
Utbildning och konferenser	1 250	-
Sociala kostnader	10 030	20 950
	<u>58 780</u>	<u>70 860</u>

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 487 760	1 465 704
Hysesintäkter garage och p-platser	132 834	130 809
Försäkringsersättning	42 126	-
Övriga intäkter	9 449	88 808
	<u>1 672 169</u>	<u>1 685 321</u>

## Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	122 000	130 454
Löpande underhåll	169 995	265 030
El	32 764	37 812
Uppvärmning	202 396	188 054
Vatten	57 577	56 977
Sophämtning	39 745	37 043
Fastighetsförsäkring	38 214	35 641
Förvaltningskostnader	181 166	185 212
Extern revision	9 763	8 900
Personalkostnader	58 780	70 860
Kabel-TV	86 692	86 692
Vinterskötsel	81 438	51 941
Övrig drift	33 140	29 319
	<u>1 113 670</u>	<u>1 183 935</u>

## Not 4 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader och ombyggnader	1 057 539	1 056 856
	<u>1 057 539</u>	<u>1 056 856</u>

## Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	206	675
Övriga ränteintäkter	1 157	2 881
	<u>1 363</u>	<u>3 556</u>

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	143 228	161 340
Övriga räntekostnader	3 314	923
	<u>146 542</u>	<u>162 263</u>

## Not 7 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	52 876 424	50 489 000
-Årets anskaffningar	-	2 387 424
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>52 876 424</b>	<b>52 876 424</b>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 204 175	-2 147 319
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 057 538	-1 056 856
	<b>-4 261 713</b>	<b>-3 204 175</b>
 <b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>48 614 711</b>	<b>49 672 249</b>
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	21 600 000	19 200 000
Byggnader - lokaler	-	-
	<b>21 600 000</b>	<b>19 200 000</b>
 Mark - bostäder	6 200 000	4 875 000
Mark - lokaler	-	-
	<b>6 200 000</b>	<b>4 875 000</b>
 <b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>27 800 000</b>	<b>24 075 000</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	22 774	13
Övriga kortfristiga fordringar	-	2 088
	<b>22 774</b>	<b>2 101</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	21 673	21 673
Förskottsbokad låneavi	58 357	-
Fastighetsförsäkring	42 416	40 000
Övrigt	6 850	-
	<b>129 296</b>	<b>61 673</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	20 205	18 480
SBAB	258 711	557 554
	<b>278 916</b>	<b>576 034</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Stadshypotek	186682	1,29	2021-09-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	289036	1,15	2021-03-30	1 275 000	1 425 000
Swedbank	2852017587	1,62	2019-10-11	-	4 880 000
SEB	43725289	1,14	2024-10-28	4 850 000	-
Swedbank	2757472663	0,948	Rörlig	448 500	648 500
				<u>11 573 500</u>	<u>11 953 500</u>

Nästa års beräknade amortering -380 000 -380 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 11 193 500 11 573 500**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 9 673 500 10 053 500

**Fastighetsinteckningar**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Uttag pantbrev i fastighet	12 596 000	12 596 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>12 596 000</u>	<u>12 596 000</u>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	380 000	380 000
	<u>380 000</u>	<u>380 000</u>

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
HSB	-	2 208
	<u>-</u>	<u>2 208</u>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Upplupna löner och arvoden	55 500	55 500
Förutbetalda hyror och avgifter	134 427	128 132
Upplupna räntekostnader	2 783	15 498
Upplupen el	-	25 646
PA:s el Laddstolpar	-	175 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 000	8 000
	<u>200 710</u>	<u>407 776</u>

Järfälla 2020-03-12

  
Björn Schou

  
Henrik Wittberg


  
Margareta Nordgren

  
Elin Heinonen

  
Anneli von Krusenstjerna

  
Ann-Charlotte Söderlind

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-26

  
Roland Idstam  
Av stämman vald revisor

  
Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälärängen i Järfälla för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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.

#### 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 på 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 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.

## 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 Mälärängen i Järfälla för år 2019 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 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:

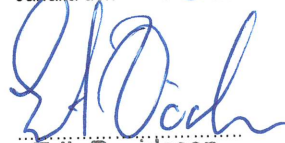
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Järfälla den 26/3 2020

  
Erik Davidsson  
BoRevision AB

HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Roland Idstam

Av stämman vald revisor