

Styrelsen för Brf Mälarvyn, med säte på Ekerö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är 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 sex 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. Föreningen har tecknat kollektiv bostadsrättsförsäkring för alla medlemmar.

### 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 fyra ledamöter, två från vardera Brf Mälarvyn och Brf Utsikten, med följande sammansättning efter årsstämman 12 mars 2019.

Från Brf Mälarvyn  
Per-Erik Gillberg, ordförande  
Tommy Sundman, kassör

Från Brf Utsikten  
Hans Nyberg, sekreterare  
Nils Ingvar Jansson, Fastighetsansvarig

Ordinarie revisor är Kerstin Ribbhagen och Bo Staflund är revisorssuppleant från Mälarutsiktens SFF.

#### Mälarsjöparkens Samfällighetsförening- GA38

Mälarsjöparkens Samfällighetsförening bildades den 17 oktober 2006. Föreningen har 34 medlemmar: Brf Mälarvyn, 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:en och parhusen, stora parkeringsplatsen samt TV, telefoni och internetanslutning.

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

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift 2019 uppgår till 1 377 kronor per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 65 200 000 kr, varav byggnadsvärde 46 000 000 kr och markvärde 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 2020.

#### 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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften för 2019 uppgick till 683 kr/kvm boyta.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker årligen enligt stadgarna. Styrelsens förslag till avsättning till underhållsfond 2019 uppgår till 95 000kr.

#### Föreningens fastighetslån

Föreningen har sex fastighetslån om sammanlagt 26 200 000 kr placerade hos Swedbank AB. Räntesatser och omsättningsdatum framgår av not 10.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 11 april 2019 haft följande sammansättning:

Per-Erik Gillberg	ordförande
Inger Lindgren	sekreterare
Tommy Sundman	kassör
Håkan Nilsson	ledamot
Berit Nilsson	suppleant
Bertil Gustafsson	suppleant

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med If skadeförsäkring.

### Revisorer

Borev revisionsbyrå AB  
Tomas Ericson, huvudansvarig

### Valberedning

Lennart Henkow, sammankallande  
Bo Lindgren  
Cecilia Gillberg  
Jan Henrik Ramel

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

#### Underhållsplan

År 2007 togs en omfattande underhållsplan fram i samarbete med Fastum AB,.Underhållsplanen uppdateras årligen av ordföranden i Brf Mälaryn.

#### Utförda underhållsåtgärder under 2019

Samtliga brandvarnare i alla lägenheter har ersatts med nya genom styrelsens försorg.

Ny- och bättringsmålning av alla trapphus

Rengöring och polering av trappor, trapphallar och hissgolv

Åtgärdad sättning av fundament till stålpelare för balkongerna i Mälaryn 9 med expanderande plast.

Justering av inglasningen av balkongerna gjordes efteråt.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 59 (61) medlemmar. Under året har fyra medlemmar utträtt och två medlemmar tillkommit vid två överlåtelser.

### Överlåtelser/försäljningar

Under åren 2012-2019 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

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 635	2 636	2 636	2 634
Resultat efter finansiella poster	-280	-146	-42	-213
Resultat exkl avskrivningar	353	487	591	420
Soliditet (%)	62,09	62,24	61,91	61,84
Skuldränta (%)	1,48	1,55	1,60	2,41
Fastighetslån kr/kvm	6 812	6 812	6 942	6 942
Årsavgift kr/kvm	683	683	683	683

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, 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	1 637 430	1 402 802	-146 081	<b>44 090 151</b>
Disposition av föregående års resultat			95 000	-241 081	146 081	<b>0</b>
Årets resultat					-279 850	<b>-279 850</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 514 359</b>	<b>15 681 641</b>	<b>1 732 430</b>	<b>1 161 721</b>	<b>-279 850</b>	<b>43 810 301</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 161 721
årets förlust	-279 850
	<b>881 871</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	95 000
i ny räkning överföres	786 871
	<b>881 871</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 635 044	2 635 944
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 635 044</b>	<b>2 635 944</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 636 575	-1 472 408
Övriga externa kostnader	4	-166 278	-183 133
Personalkostnader	5	-83 783	-79 059
Avskrivningar	6	-633 000	-633 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 519 636</b>	<b>-2 367 600</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>115 408</b>	<b>268 344</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 258	-414 425
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-395 258</b>	<b>-414 425</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-279 850</b>	<b>-146 081</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-279 850</b>	<b>-146 081</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	68 581 555	69 214 555
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 581 555</b>	<b>69 214 555</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	72 200	72 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 200</b>	<b>72 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>68 653 755</b>	<b>69 286 755</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	550 482	276 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	160 038	159 493
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>710 520</b>	<b>435 743</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 196 426	1 121 426
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 196 426</b>	<b>1 121 426</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 906 946</b>	<b>1 557 169</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 560 701</b>	<b>70 843 924</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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		1 732 430	1 637 430
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 928 430</b>	<b>42 833 430</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 161 721	1 402 802
Årets resultat		-279 850	-146 081
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>881 871</b>	<b>1 256 721</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 810 301</b>	<b>44 090 151</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	26 200 000	26 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 200 000</b>	<b>26 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		35 360	71 879
Skatteskulder		127 558	124 644
Övriga skulder	11	30 398	30 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	357 084	326 653
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>550 400</b>	<b>553 773</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 560 701</b>	<b>70 843 924</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-279 850	-146 081
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		633 000	633 000
Förändring skatteskuld/fordran		1 896	1 034
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>355 046</b>	<b>487 953</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-80	-35 880
Förändring av leverantörsskulder		-36 519	30 730
Förändring av kortfristiga skulder		30 233	-1 421
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>348 680</b>	<b>481 382</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		0	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>348 680</b>	<b>-18 618</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 334 959	1 353 577
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 683 639</b>	<b>1 334 959</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

	2019	2018
Årsavgifter	2 627 244	2 627 244
Hyror lokaler	7 800	8 700
	<b>2 635 044</b>	<b>2 635 944</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	184 596	179 580
Trädgårdsskötsel	45 550	43 850
Städkostnader	16 286	2 266
Hisskostnader	64 025	63 800
Gemensamhetsanläggning	331 970	322 100
Reparationer balkonger	22 383	0
Reparationer	98 481	9 840
Underhåll målning	65 016	0
Trädgård och utemiljö	7 500	1 501
Underhåll värme, installation avgasare	0	25 000
Underhåll av dagvatten och dräneringsledningar	0	55 063
Fastighetsel	30 327	28 164
Uppvärmning	449 857	476 417
Vatten och avlopp	189 999	143 344
Avfallshantering	73 968	82 727
Försäkringskostnader	35 440	34 173
Förbrukningsinventarier	8 860	0
Förbrukningsmaterial	12 317	4 583
	<b>1 636 575</b>	<b>1 472 408</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	64 719	62 839
Telefoni	5 128	4 904
Hemsida	3 223	3 213
Föreningsgemensamma kostnader	1 333	2 660
Revisionsarvode	10 000	9 813
Ekonomisk förvaltning	63 062	60 612
Bankkostnader	0	250
Konsultarvoden	0	21 683
Upprättande av energideklaration	0	9 891
Övriga externa kostnader	6 840	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 142	5 082
Övriga poster	6 831	2 186
	<b>166 278</b>	<b>183 133</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	70 000	60 000
Övriga arvoden	6 000	8 000
Sociala kostnader	7 783	11 059
	<b>83 783</b>	<b>79 059</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
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	-6 781 445	-6 148 445
Årets avskrivningar	-633 000	-633 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 414 445</b>	<b>-6 781 445</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>68 581 555</b>	<b>69 214 555</b>
Taxeringsvärden byggnader	46 000 000	41 000 000
Taxeringsvärden mark	19 200 000	12 400 000
	<b>65 200 000</b>	<b>53 400 000</b>

### Not 7 Andra långsiktiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
38 st Aktier i Fastum AB	72 200	72 200
	<b>72 200</b>	<b>72 200</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	63 270	62 252
Avräkningskonto förvaltare	487 212	213 533
Övriga fordringar	0	465
	<b>550 482</b>	<b>276 250</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	15 688	15 328
NCC gemensamhetsanläggning	0	7 205
Vägavgift	45 120	45 120
Samfällighetsavgifter	59 690	56 400
Fastighetsförsäkring	39 540	35 440
	<b>160 038</b>	<b>159 493</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
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	1,42	2020-11-25	5 200 000	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
			<b>26 200 000</b>	<b>26 200 000</b>

Förfaller efter 5 år: 26 200 000 kr

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

### Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatter	22 680	19 800
Sociala avgifter	7 718	10 797
	<b>30 398</b>	<b>30 597</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	42 508	44 572
Revisionsarvode	10 000	10 000
Uppvärmning	57 551	62 195
Fastighetsel	2 481	3 179
Avfallshantering	0	1 020
Förutbetalda avgifter och hyror	229 885	205 687
Extra städning	14 660	0
	<b>357 085</b>	<b>326 653</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	35 200 000	35 200 000
	<b>35 200 000</b>	<b>35 200 000</b>

Ekerö 4/2 - 2020

  
Per-Erik Gillberg

Ordförande

  
Tommy Sundman

  
Håkan Nilsson

  
Inger Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-04



Tomas Ericson  
Auktoral revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälaryvn för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på fel. 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 på fel, 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 fel 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mälaryn för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 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 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 revisionssed 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 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 räkenskaper. 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 4 mars 2020

Tomas Ericson

Auktoriserad revisor