



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Mälaren i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mälaren i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1286 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Daglösen 1	1954-01-01	1954
Mälaren 1	1954-01-01	1954
Vättern 11	1954-01-01	1954
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	149
142	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8146
17	garageplatser	0
38	p-platser	0
Totalt 199 objekt		8295

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 84 st 2 rok, 39 st 3 rok, 3 st 4 rok.

2 hyresrättslokaler som hyrs ut till Bageri Bullvivan (117 m²) och till Almby PRO-förening (32 m²).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Gustav Ståhl	Ordförande
Anders Östman	Vice ordförande
Ulrika Schortz	Ledamot
Gerald Gray Jr	Ledamot
Annelie Sundqvist	HSB Ledamot
Johan Nilsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Östman och Johan Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anders Östman, Ulrika Schortz, Gerald Gray Jr, Lars Gustav Ståhl.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Wendela Widholm (sammanställande) och Emil Skog, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Lars Gustav Ståhl samt Anders Östman som suppleant.

Vicevärd har varit: Styrelsen. Kompletterande till detta har vicevärdstjänster köpts in från HSB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17 i lokal "Bio" på Örebro Universitet. På stämman deltog 25 medlemmar varav 19 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4,8% per 2023-01-01 är registrerad.

Styrelsen bedömer att årsavgifterna kommer höjas kommande år, på grund av ökade kostnader och räntor.

De höga elpriser förväntas inte påverka föreningen eller medlemmarna i större utsträckning, eftersom solcellerna på föreningens tak håller elkostnaderna lägre än innan solcellerna installerades.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-31.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.

Fastighetskötsel har under året ombesörjts av VEMA Städ & Fastighetsservice.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992-1993	Ombyggnad
2016	Hissar
2017	Låssystem
2018	Rumsgivarsystem
2020-2021	Byte tak
2020-2021	Solceller
2021	IMD

Under året har kompletterande tilläggsisolering av vindarna har färdigställts efter tidigare genomfört takbyte. Solcellerna har tagits i bruk. Inventering av skyddsrum 5 st har skett.

Mindre underhållsåtgärder har genomförts i tvättstugor, på passersystem, dörrar och skalskydd samt mindre målningsarbeten.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Ett visst underhåll av skyddsrummen kommer genomföras och OVK kommer utföras. Under 2023 kommer även arbetet att fortsätta med att förbereda för elbilsaddning och diskussioner förs med Eon för att förse fastigheterna med den inkommande el som behövs för att möjliggöra elbilsaddning.

Renovering av fönster och balkongdörrar kommer att utföras under 2023 och beräknas kosta 2,8 miljoner. Renoveringen innefattar byte av tätningslistor i fönster och balkongdörrar, byte av spanjoletter, säkerställande av tillräcklig ventilation och radonmätning efter genomförda åtgärder i varje lägenhet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 229 och under året har det tillkommit 25 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 230.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna.

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Under året har tre utgåvor av Mälarbladet delats ut till medlemmarna.

Föreningens egen e-postadress styrelsen@brfmalarenorebro.se

Styrelsen uppmanar alla medlemmar att begära ut de pengar varje lägenhet har inestående i sin inre underhållsfond. För att begära ut pengar behöver kvitto visas upp på en renovering eller annan åtgärd som utförts i lägenheten. Blankett för detta finns på Mitt HSB.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	251	176	204	189	191
Skuldsättning, kr/kvm	3 741	3 803	3 861	2 667	2 701
Räntekänslighet, %	5	5	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	210	221	169	184	180
Driftskostnad, kr/kvm	500	519	452	457	448
Årsavgifter, kr/kvm	736	736	711	690	690
Totala intäkter, kr/kvm	800	765	730	709	707
Nettoomsättning, tkr	6 476	6 205	5 948	5 780	5 762
Resultat efter finansiella poster, tkr	-16	-101	-127	470	454
Soliditet, %	26	26	25	33	32

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	184 220	0	0	184 220
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	300 000	0	0	300 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 019 010	0	-625 537	7 393 473
S:a bundet eget kapital, kr	8 503 230	0	-625 537	7 877 693
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 345 022	-100 914	625 537	3 869 645
Årets resultat, kr	-100 914	100 914	-15 767	-15 767
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 244 108	0	609 770	3 853 878
S:a eget kapital, kr	11 747 338	0	-15 767	11 731 571

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 288 000 kr samt ianspråktagande skett med 913 537 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 244 108
Årets resultat, kr	-15 767
Reservation till underhållsfond, kr	-288 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	913 537
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 853 878

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 853 878

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 475 420	6 204 833
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	39 225	23 800
Summa rörelseintäkter		6 514 645	6 228 633
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 075 331	-4 230 395
Planerat underhåll	Not 5	-913 537	-275 163
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-117 597	-233 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 150 746	-1 262 547
Summa rörelsekostnader		-6 257 211	-6 001 770
Rörelseresultat		257 434	226 862
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 716	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-286 917	-327 777
Summa finansiella poster		-273 201	-327 777
Årets resultat		-15 767	-100 914
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-288 000	-1 000 000
Disposition underhållsfond		913 537	275 163
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		625 537	-724 837
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		609 770	-825 751

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	37 258 888	38 250 031
Mark	Not 11	293 162	293 162
Inventarier	Not 12	773 444	933 047
		<u>38 325 494</u>	<u>39 476 240</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 325 494</u>	<u>39 476 240</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	10 143	1 730
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		5 373 876	4 960 232
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	631 575	759 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		146 323	180 719
		<u>6 161 918</u>	<u>5 901 757</u>
Kassa och bank	Not 15	26 391	19 825
Summa omsättningstillgångar		<u>6 188 309</u>	<u>5 921 582</u>
Summa tillgångar		<u>44 513 802</u>	<u>45 397 822</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		184 220	184 220
Upplåtelseavgifter		300 000	300 000
Underhållsfond		7 393 473	8 019 010
		<u>7 877 693</u>	<u>8 503 230</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 869 645	3 345 022
Årets resultat		-15 767	-100 914
		<u>3 853 878</u>	<u>3 244 108</u>
Summa eget kapital		<u>11 731 572</u>	<u>11 747 339</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	18 053 398	19 236 044
		<u>18 053 398</u>	<u>19 236 044</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	12 421 968	11 742 311
Leverantörsskulder		498 631	621 098
Fond för inre underhåll		690 664	801 293
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	15 125	102 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 102 445	1 147 030
		<u>14 728 833</u>	<u>14 414 439</u>
Summa skulder		<u>32 782 231</u>	<u>33 650 483</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>44 513 802</u>	<u>45 397 822</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-15 767	-100 914
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 150 746	1 262 547
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 134 979	1 161 633
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	153 484	-636 385
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-365 263	-1 006 725
Kassaflöde från löpande verksamhet	923 200	-481 478
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-4 815 258
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-114 825
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-4 930 083
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-502 989	-474 264
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-502 989	-474 264
Årets kassaflöde	420 211	-5 885 825
Likvida medel vid årets början	4 980 057	10 865 882
Likvida medel vid årets slut	5 400 267	4 980 057

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader Daglösen 1 m.fl. 1,48 %

Byggnad Vättern 11, 1,63%

Inventarier 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 991 936	5 991 936
Hyror	231 372	231 372
Övriga avgifter	216 599	396
Övriga intäkter	74 483	52 463
Bruttoomsättning	6 514 390	6 276 167
Hysesbortfall	-38 970	-18 915
Avsatt till inre fond	0	-52 419
	6 475 420	6 204 833
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	23 800
Övriga rörelseintäkter	39 225	0
	39 225	23 800
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	726 461	654 053
Reparationer	167 673	419 542
El	231 226	317 931
Uppvärmning	1 208 571	1 221 296
Vatten	267 168	258 963
Sophämtning	206 589	171 216
Övriga avgifter	363 971	375 600
Förvaltningskostnader	527 442	475 921
Fastighetsavgift	226 698	219 118
Övriga driftskostnader	149 533	116 757
	4 075 331	4 230 395
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	913 537	275 163
	913 537	275 163
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	102 058	90 698
Vicevärdsarvode	1 170	20 850
Övriga arvoden	1 229	66 100
Sociala kostnader	12 940	55 817
	117 397	233 465
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	117 597	233 665
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	991 143	848 547
Restvärdesavskrivning	0	254 397
Inventarier	159 603	159 603
	1 150 746	1 262 547
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	13 015	0
Ränteintäkter skattekonto	666	0
Övriga finansiella intäkter	35	0
	13 716	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	285 585	326 913
Övriga finansiella kostnader	1 332	864
	286 917	327 777

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	64 603 099	56 202 521
Årets nyanskaffning	0	9 154 526
Årets utrangering	0	-753 948
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 603 099	64 603 099
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 353 068	-26 004 072
Utrangering	0	499 551
Årets avskrivningar	-991 143	-848 547
Utgående avskrivningar	-27 344 211	-26 353 068
Bokfört värde	37 258 888	38 250 031
Taxeringsvärde för Daglösen 1 m.fl. och Vättern 11 i Örebro. Värdeår 1991 och 1992.		
Byggnad - bostäder hyreshus	105 000 000	80 000 000
Byggnad - lokaler	752 000	751 000
	105 752 000	80 751 000
Mark - bostäder hyreshus	44 400 000	41 600 000
Mark - lokaler	348 000	443 000
	44 748 000	42 043 000
Taxeringsvärde totalt	150 500 000	122 794 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	293 162	293 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 162	293 162
Bokfört värde	293 162	293 162
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 596 531	1 481 706
Årets investeringar	0	114 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 596 531	1 596 531
Ingående avskrivningar	-663 484	-503 881
Årets avskrivningar	-159 603	-159 603
Utgående avskrivningar	-823 087	-663 484
Bokfört värde	773 444	933 047

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 143	1 730		
		10 143	1 730		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		11 628	19 208		
Skattekonto		619 947	76 336		
Övriga fordringar		0	663 532		
		631 575	759 076		
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto		26 391	19 825		
		26 391	19 825		
Not 16 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	300 000	184 220	8 019 010	3 345 022	-100 914
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-100 914	100 914
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-913 537	913 537	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			288 000	-288 000	
Årets resultat					-15 767
Belopp vid årets slut	300 000	184 220	7 393 473	3 869 645	-15 767
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758207342	0,79%	2025-04-16	6 400 000	80 000
Nordea Hypotek AB	39758271040	1,40%	2026-02-18	2 982 720	53 844
Nordea Hypotek AB	39758271059	1,40%	2026-02-18	2 556 602	46 152
Nordea Hypotek AB	39758308025	3,20%	2023-03-30	5 700 000	150 000
Nordea Hypotek AB	39798266390	0,60%	2023-12-20	3 900 000	50 000
Stadshypotek AB	457207	0,82%	2024-10-30	6 365 596	71 524
Stadshypotek AB	605712	1,54%	2023-03-01	2 570 448	61 044
				30 475 366	512 564
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				18 053 398	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					27 912 546
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				55 671 400	55 671 400
Summa ställda säkerheter				55 671 400	55 671 400
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				512 564	474 264
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				11 909 404	11 268 047
				12 421 968	11 742 311
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				15 125	0
Övriga kortfristiga skulder				0	102 708
				15 125	102 708
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				603 142	593 507
Upplupna räntekostnader				42 779	41 118
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				456 524	512 405
				1 102 445	1 147 030
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Renovering av fönster samt balkongdörrar under 2023. Beräknad kostnad 2,8 miljoner.					

Noter **2022-12-31** **2021-12-31**

Örebro, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Anders Östman.....
Annelie Sundqvist.....
Gerald Gray Jr.....
Johan Nilsson.....
Lars Gustav Ståhl.....
Ulrika Schortz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Theodor Lönnman

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mälaren i Örebro, org.nr. 775000-1286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälaren i Örebro för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mälaren i Örebro för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den / 2023

.....
Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Mälaren i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS GUSTAV STÅHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 16:53:31



ANDERS ÖSTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 20:56:29



JOHAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:43:44



ULRIKA SCHORTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 17:29:49



ANNELIE SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 20:03:40



GERALD GRAY JR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 21:36:05



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 16:06:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

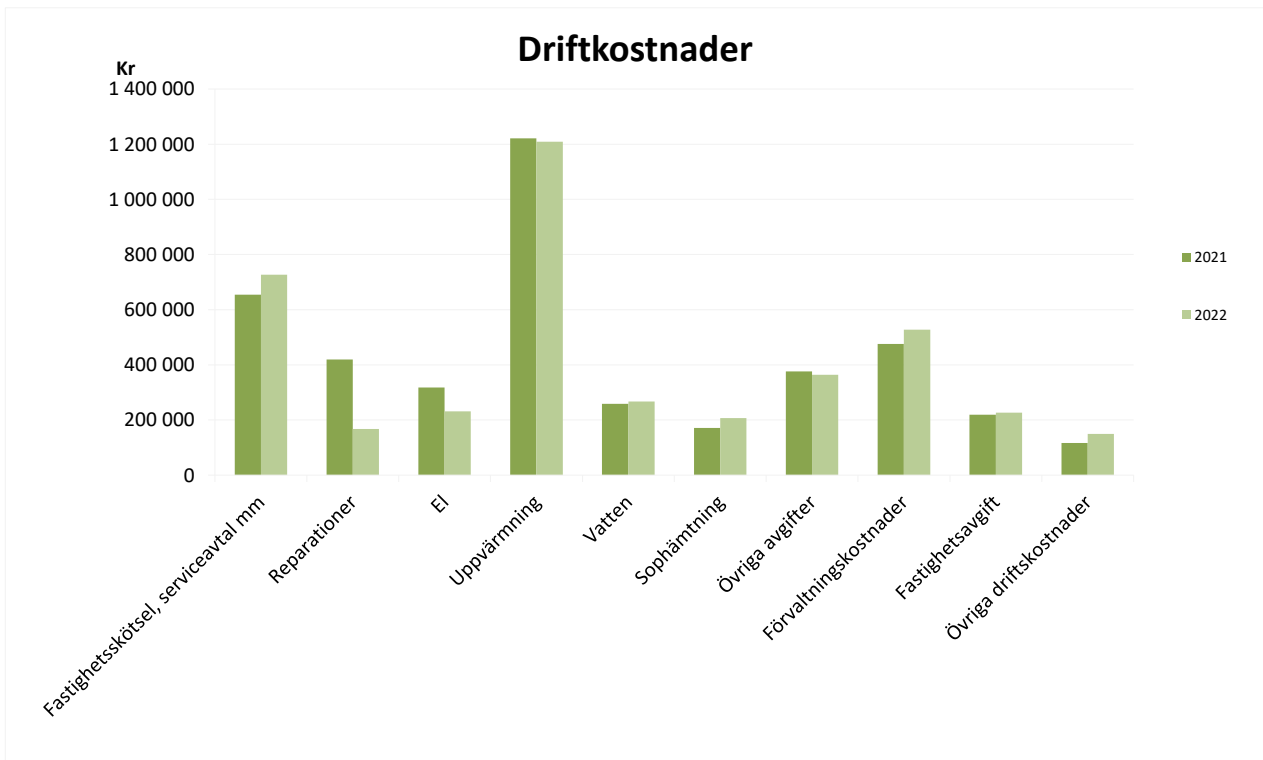
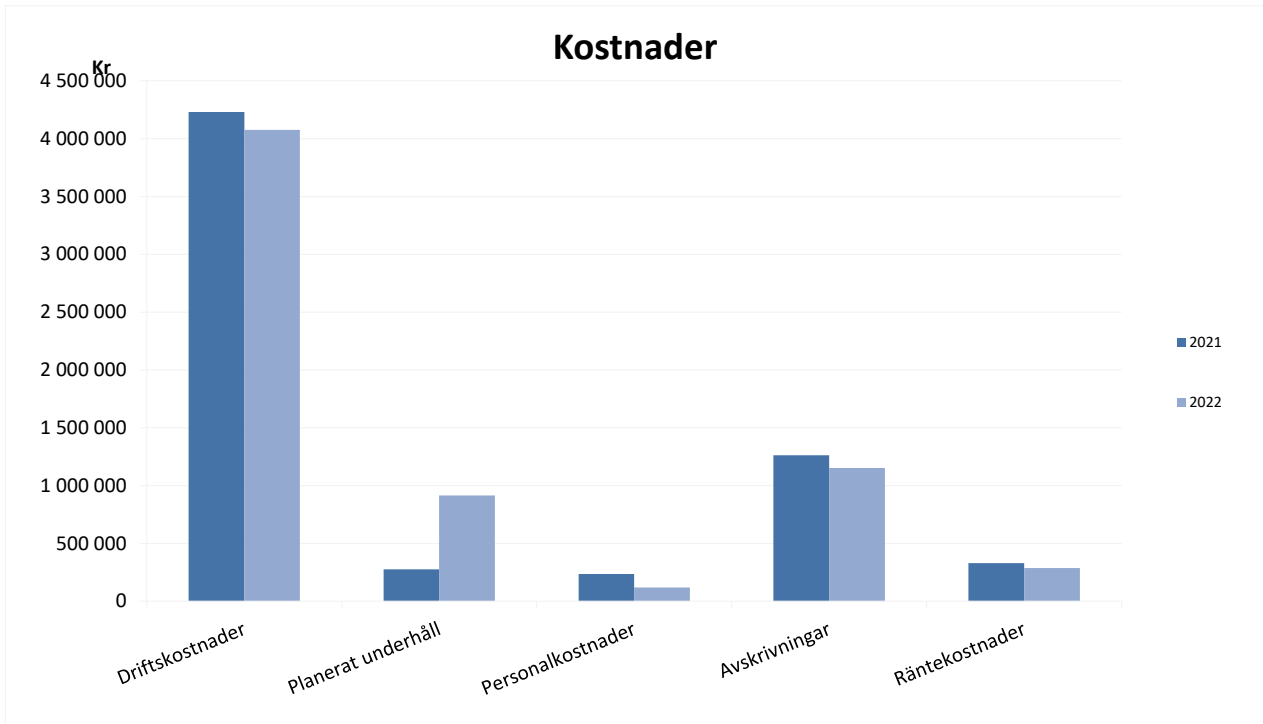
Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Mälaren i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 16:09:54







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Mälaren i Örebro



251
KR/KVM
SPARANDE



3741
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



5%
RÄNTEKÄNSLIGHET



210
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



736
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 251 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 3741 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 5%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 210 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 736 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.