



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Målaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Mälaren i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

253 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

2489 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

5%



ENERGIKOSTNAD

179 kr/kvm



TOMTRÄTT

Nej



ÅRSAVGIFT

615 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Målaren i Karlstad org.nr. 716411-2331 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 bildades 1984. Fastigheten MÅLAREN 3 förvärvades 1984-07-31. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
MÅLAREN 3	1951
Totalt 1 objekt	

I Karlstad kommun. Fastigheten KARLSTAD MÅLAREN 3 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lokaler (hyresrätt)	644
12	garageplatser	234
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5049
9	p-platser	0
Totalt 120 objekt		5927

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 33 st 2 rok, 39 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Roland Brandt	Ordförande	2021-05-17	
Kjell Malm	Ledamot	2021-05-17	
Johnny Ånerud	Ledamot	2020-06-02	
Lena Larsson	Ledamot	2021-05-17	
Jimmy Salomonsson	Ledamot	2020-06-02	
Arne Holm	Suppleant	2021-05-17	
Lena Calais	Suppleant	2020-06-02	2021-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johnny Ånerud och Jimmy Salomonsson.

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kjell Malm, Roland Brandt, Johnny Ånerud, Jimmy Salomonsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Margaretha Hagelin med Vivi-Ann Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Barbro Danielsson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-17.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2021-11-01.

Under året har en av föreningen ägda lägenheter upplåtits, objekt 29. Dessutom har även objekt 83 upplåtits och ny köpare tar över den januari 2022.

Fortsatt god ekonomisk utveckling med reservation för kostnader som föreningen ej råder över såsom priset för el, vatten etc.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årets underhåll; Byte av lysrörsarmatur till LED-plafonder med rörelse- och ljusdetektorer i samtliga trapphus. Total kostnad 120 tkr. Därutöver sedvanliga reparationer och underhållsåtgärder av mindre värde.

Årtal**Ändamål**

2012

Sopskåp för källsortering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Underhållsplanering av avloppsstammar planeras under 2022. Beräknad kostnad 125 tkr. I övrigt enligt gällande underhållsplan som uppdateras årligen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 11 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	253	288	263	243	239
Skuldsättning, kr/kvm	2 489	2 580	2 666	2 745	2 817
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	179	160	169	171	165
Driftskostnad, kr/kvm	343	286	297	298	297
Årsavgifter, kr/kvm	615	615	615	615	615
Totala intäkter, kr/kvm	630	647	635	628	626
Nettoomsättning, tkr	3 587	3 626	3 616	3 577	3 566
Resultat efter finansiella poster, tkr	762	1 101	927	759	648
Soliditet, %	58	55	53	51	49

Förändring 2021: Nettoomsättning exkl övriga intäkter. Driftkostnader avviker från tidigare års nyckeltal bl.a exkl personalkostnader.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 985 642	0	19 814	2 005 456
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 606 082	0	1 330 186	2 936 268
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 271 836	0	159 621	7 431 456
S:a bundet eget kapital, kr	10 863 560	0	1 509 621	12 373 180
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 845 334	1 100 819	-159 621	7 786 531
Årets resultat, kr	1 100 819	-1 100 819	761 874	761 874
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 946 153	0	602 253	8 548 405
S:a eget kapital, kr	18 809 713	0	2 111 874	20 921 585

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 140 379 kr.

Totala insatser enligt ekonomisk plan 2 059 653 kr

Egna lägenheter 54 197.

- objekt 37 26 154
- objekt 83 28 043

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	7 946 152
Årets resultat, kr	761 874
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	140 378
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 548 404

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 548 404

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan exklusive stammar.

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 587 375	3 625 814
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	57 207
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 587 375	3 683 021
 RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 830 627	-1 566 918
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 069	-180 441
Personalkostnader	Not 6	-55 126	-63 545
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-540 492	-540 492
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 605 314	-2 351 396
 RÖRELSERESULTAT		982 061	1 331 625
 FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 341	6 740
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 527	-237 547
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-220 186	-230 807
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		761 874	1 100 819
 ÅRETS RESULTAT		761 874	1 100 819

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	21 916 072	22 456 563
Summa materiella anläggningstillgångar		21 916 072	22 456 563
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 916 572	22 457 063
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 190	10
Övriga fordringar	Not 10	4 787	112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	73 410	111 397
Summa kortfristiga fordringar		79 387	111 519
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	9 710 445	6 268 258
Summa kortfristiga placeringar		9 710 445	6 268 258
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	4 218 148	5 341 718
Summa kassa och bank		4 218 148	5 341 718
Summa omsättningstillgångar		14 007 980	11 721 496
SUMMA TILLGÅNGAR		35 924 551	34 178 559

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 941 724	3 591 724
Fond för yttre underhåll		7 431 457	7 271 836
<i>Summa bundet eget kapital</i>		12 373 181	10 863 560
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 786 531	6 845 334
Årets resultat		761 874	1 100 819
<i>Summa fritt eget kapital</i>		8 548 406	7 946 152
Summa eget kapital		20 921 586	18 809 712
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	13 596 636	14 167 603
<i>Summa långfristiga skulder</i>		13 596 636	14 167 603
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	570 960	527 465
Leverantörsskulder		208 663	223 776
Skatteskulder		15 014	18 029
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	19 270	23 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	592 422	408 370
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 406 329	1 201 244
Summa skulder		15 002 965	15 368 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 924 551	34 178 559

NOTER

Not 1 REDOVISINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 75 år

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 40 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,5%/år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	21 430 Tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 Tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 102 624	3 102 624
Årsavgiftsbortfall bostäder	-13 288	0
Hysesintäkt lokaler	343 803	342 812
Hysesintäkt garage och bilplatser	71 280	71 280
Övriga intäkter i verksamheten	65 370	81 915
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 586	27 183
	3 587 375	3 625 814
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	57 207
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-48 729	-158 282
El	-77 509	-83 590
Uppvärmning	-702 991	-601 382
Vatten	-237 867	-225 068
Renhållning	-54 326	-53 285
TV, bredband, iptelefoni	-40 482	-40 319
Förvaltningskostnader	-268 137	-192 232
Försäkringar	-60 129	-56 252
Fastighetsskatt	-155 386	-147 826
Periodiskt underhåll	-140 378	0
Övriga driftskostnader	-44 692	-8 682
	-1 830 627	-1 566 918
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 000	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-107 376	-105 516
Kostnader överlåtelse och panter	-19 203	-22 424
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-2 926
Förbrukningsinventarier	-3 790	0
Medlemsavgifter HSB	-38 700	-38 700
	-179 069	-180 441
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-46 000	-47 000
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-4 626	-12 045
	-55 126	-63 545
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-540 492	-540 492

2021-12-31 2020-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 008 700	34 008 700
Ingående anskaffningsvärde mark	1 125 500	1 125 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 134 200	35 134 200

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 677 637	-12 137 145
Årets avskrivningar byggnader	-540 492	-540 492
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 218 128	-12 677 637

Utgående redovisat värde

21 916 072 22 456 563

Redovisade värden byggnader

20 790 572 21 331 063

Redovisade värden mark

1 125 500 1 125 500

Fastighetsbeteckning: Målaren 3, Karlstad

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1986	42 000 000	18 800 000	60 800 000	60 800 000
Lokaler		1 739 000	1 040 000	2 779 000	2 779 000
		43 739 000	19 840 000	63 579 000	63 579 000

Ställda säkerheter

2021-12-31 2020-12-31

Fastighetsinteckning	31 667 900	31 667 900
Summa ställda säkerheter	31 667 900	31 667 900

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
------------------	-----	-----

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 787	112
-------------	-------	-----

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	63 040	60 129
Förutbetalad kabel-TV och bredband	10 370	10 119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	41 149
	73 410	111 397

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Swedbank specialkonto	0,00%	löpande	4 014 697	4 014 697
SBAB sparkonto	0,30%	löpande	5 695 748	2 253 561
			9 710 445	6 268 258

Not 13 KASSA OCH BANK

Swedbank penningmarknadskonto	4 218 148	5 341 718
-------------------------------	-----------	-----------

2021-12-31

2020-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,31%	2024-05-10	5 200 180	183 944
SBAB	1,74%	2023-06-08	8 967 416	387 016
			14 167 596	570 960
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 596 636
Nästa års amortering av långfristig skuld				570 960
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				570 960
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,52%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 283 840
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				11 312 796

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	19 270	23 604
----------------------	--------	--------

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	26 500	27 500
Upplupna sociala avgifter	8 786	10 054
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	124 305	98 197
Upplupen revision	9 557	9 307
Upplupen stämмоvald revisor	4 500	4 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	303 174	258 812
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 600	0
	592 422	408 370

Karlstad 28/2 2022


 Roland Brandt


 Johnny Ånerud


 Kjell Malm


 Lena Larsson


 Jimmy Salomonsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-25


 Margareta Hagelin

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Mälaren i
Karlstad, org.nr. 716411-2331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Mälaren i Karlstad för år 2021. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Mälaren i Karlstad för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på

storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

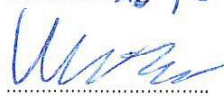
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 25/3 - 2022



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Margareta Hagelin
Av föreningen vald revisor