



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF MÄLARBLICK I HUDDINGE

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mälarblick i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716417-9603 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.

Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Myrstuguberget 3		1985
Myrstuguberget 4		1985
Myrstuguberget 5		1985
Myrstuguberget 6		1985
Myrstuguberget 7		1985
Myrstuguberget 8		1985
Myrstuguberget 9		1985
Myrstuguberget 10		1985
Myrstuguberget 11		1985

**Totalt 9 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
411	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	35868
110	p-platser	0
285	garageplatser	0
36	lokaler (bostadsrätt)	244
5	föreningslokaler	0
2	övernattningslägenheter	0
<b>Totalt 849 objekt</b>		<b>36112</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 178 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 214 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 8 st 4 rok, 9 st 5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tommy Sjöberg	Ordförande	2015-06-21	
Bengt Orre	Ledamot	2016-05-24	
Klas Johnsson	Ledamot	2017-07-06	
Katarina Ellström	Ledamot	2014-08-08	
Daniel Naruszewicz	Ledamot	2018-06-01	
Peter Nilsson	Ledamot	2018-06-01	
Marcus Birgersson	Ledamot	2022-07-01	
Emelie Jansson	Ledamot	2020-07-01	2022-07-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Sjöberg, Katarina Ellström och Marcus Birgersson. Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Tommy Sjöberg, Klas Johnsson, Katarina Ellström, Peter Nilsson.

Firman tecknas enligt ovan av två ledarmöter i förening.

Revisorer har varit: Anna Palmqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Ing-Britt Trzesowski (sammanställande), Ulla Olsson-Engström och Elin Hugne valda vid föreningsstämman.

Fritidskommitté har varit: Barbro Söderholm (sammanställande/sekreterare/kassör), Laura Jasisiauskaitė, Karabel Janson, Norma Bernal Gutierrez, Ulrika Dahlberg, Ronny Lindgren och K-G Ekman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29. På stämman deltog 40 st medlemmar samt 3 st via fullmakt. Totalt 43 st.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

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 2022-05-04.

Fortsatta takbyten, färdigställd reparation av betongvägg i garage N2. Påbörjad projektering för elbilsplatser.

**Verksamhetsberättelse Fritidskommittén BRF Mälarblick 2022**

Fritidskommittén har under 2022 haft 7 st protokollförda sammanträden, samt några extra möten inför aktiviteterna.

10 april kl. 13:00 hade vi Musikcafé med musikerna Ronny, Christer och Anders som spelade och spexade ca 20 st kom och fikade och lyssnade.

10 april kl. 15:00 hade vi Påskpyssel för barn och vuxna det kom ca 30 st det bjöds på kaffe, saft och kakor.

24 april var det vårstäddag detta avslutades med sedvanlig korvgrillning och fika.

31 juli hade vi tipspromenad för barn och vuxna det kom 30 st som svarade på frågorna.

30 oktober var det höststäddag. I samband med städdagen hade vi fotoutställning som avslutades med korvgrillning och fika.

31 oktober var det Halloween med filmvisning för barnen på fotbollsplanen.

14 december hade vi julpyssel för barn och vuxna, det bjöds på varmchoklad, kaffe och pepparkakor ca 40 st kom och pysslade.



**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Fasadmålningar av radhusen, fönstermålningar, hissbyten, garagerenoveringar, byten av låssystem till Iloq, pågående takbyten, byte av undercentral, byte av värmepump.

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

Fortsatta takbyten efter paus 2023 på grund av av rådande ekonomiskt läge i Sverige och omvärlden  
Laddplatser för elbilar

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.  
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 554.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	239	262	267	281	327
Skuldsättning, kr/kvm	7 522	7 198	6 725	6 822	6 919
Räntekänslighet, %	9	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	172	173	156	162	161
Driftskostnad, kr/kvm	575	563	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	868	852	852	852	852
Totala intäkter, kr/kvm	951	936	936	944	939
Nettoomsättning, tkr	34 348	33 791	33 810	33 965	33 682
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 745	2 263	1 556	2 530	3 888
Soliditet, %	17	18	18	17	16

**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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	27 531 151	0	0	27 531 151
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 308 868	0	2 284 899	10 593 766
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>35 840 019</b>	<b>0</b>	<b>2 284 899</b>	<b>38 124 917</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	18 385 904	2 262 794	-2 284 899	18 363 798
Årets resultat, kr	2 262 794	-2 262 794	1 744 748	1 744 748
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>20 648 698</b>	<b>0</b>	<b>-540 151</b>	<b>20 108 546</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>56 488 717</b>	<b>0</b>	<b>1 744 748</b>	<b>58 233 463</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 475 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 190 101 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	20 648 697
Årets resultat, kr	1 744 748
Reservation till underhållsfond, kr	-3 475 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 190 101
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>20 108 546</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>20 108 546</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	34 348 432	33 790 916
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>34 348 432</b>	<b>33 790 916</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-20 782 002	-20 325 677
Övriga externa kostnader	Not 4	-441 383	-457 885
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 190 101	-2 592 948
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-505 127	-490 439
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 683 928	-4 592 769
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-854 050	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-29 456 591</b>	<b>-28 459 717</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 891 841</b>	<b>5 331 198</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 530	5 868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 160 214	-3 072 138
Övriga finansiella poster	Not 9	-3 409	-2 135
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 147 093</b>	<b>-3 068 405</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 744 748</b>	<b>2 262 794</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10, 15	326 020 317	277 243 570
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	34 544 262
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>326 020 317</b>	<b>311 787 833</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>326 020 817</b>	<b>311 788 333</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		47 243	31 960
Avräkningskonto HSB		12 049 464	10 164 736
Övriga kortfristiga fordringar		161 832	94 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 628 306	1 555 070
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 886 845</b>	<b>11 845 776</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	14 663	11 606
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 663</b>	<b>11 606</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 901 508</b>	<b>11 857 381</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>339 922 325</b>	<b>323 645 714</b>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	27 531 151	27 531 151
Fond för yttre underhåll	10 593 766	8 308 868
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>38 124 917</b>	<b>35 840 019</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	18 363 798	18 385 904
Årets resultat	1 744 748	2 262 794
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>20 108 546</b>	<b>20 648 697</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>58 233 464</b>	<b>56 488 716</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 207 250 608	213 323 733
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>207 250 608</b>	<b>213 323 733</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 64 387 969	46 598 814
Medlemmarnas inre fond	Not 16 547 915	580 828
Leverantörsskulder	3 327 675	2 419 035
Aktuell skatteskuld	Not 17 152 344	81 464
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 138 526	127 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 5 883 824	4 025 150
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>74 438 254</b>	<b>53 833 265</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>281 688 862</b>	<b>267 156 998</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>339 922 325</b>	<b>323 645 714</b>



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

**Avskrivning markanläggningar/Inventarier**

När det gäller markanläggningar, nya p-platser, har de en avskrivningstid på 50 år. Avskrivning sker planerligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	31 126 615	30 570 703
	Hysesintäkt lokaler	92 468	159 257
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 781 226	1 771 264
	Hysesintäkt övrigt	223 779	175 346
	Hysesrabatter	-7 998	0
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	739 800	739 650
	Övriga intäkter i verksamheten	139 833	190 816
	Intäkt andrahandsupplåtelse	32 903	36 583
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	74 667	74 644
	Övriga fakturerade kostnader	9 300	16 300
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	135 838	56 353
		<b>34 348 432</b>	<b>33 790 916</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-3 741 219	-2 685 280
	Sotning	-688	0
	El	-1 152 015	-1 162 035
	Uppvärmning	-3 830 286	-3 929 937
	Vatten	-1 219 704	-1 146 635
	Renhållning	-1 084 210	-1 094 319
	Bevakningskostnader	-35 104	-145 452
	TV, bredband, iptelefoni	-1 230 401	-1 255 016
	Serviceavtal	-626 829	-627 039
	Hissar serviceavtal & besiktning	-145 232	-113 120
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-3 585 317	-4 026 245
	Förvaltningskostnader	-1 530 497	-1 662 840
	Försäkringar	-569 824	-533 941
	Fastighetsskatt	-1 792 499	-1 721 619
	Övriga driftskostnader	-238 179	-222 198
		<b>-20 782 002</b>	<b>-20 325 677</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-26 175	-23 925
	Kostnader överlåtelse och pant	-75 140	-89 440
	Föreningsverksamhet	-22 505	-7 320
	Kontorsutrustning och -material	-1 020	-7 990
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-29 391	-31 825
	Konsulter	-3 938	-12 494
	Förbrukningsinventarier	-9 039	-17 649
	Medlemsavgifter HSB	-208 170	-208 170
	Stämma och styrelse	-66 006	-59 072
		<b>-441 383</b>	<b>-457 885</b>

<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll tvättstuga	-125 731	-170 863
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-19 566	0
	Underhåll installationer	-1 044 804	-538 077
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-1 830 258
	Underhåll tak	0	-28 125
	Underhåll garage och bilplatser	0	-25 625
		<b>-1 190 101</b>	<b>-2 592 948</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-346 530	-333 688
	Övriga arvoden	-42 760	-44 758
	Revisionsarvode	-4 280	-4 280
	Sociala avgifter	-111 557	-107 713
		<b>-505 127</b>	<b>-490 439</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-5 638 080	-4 531 819
	Markanläggningar	-45 848	-60 950
		<b>-5 683 928</b>	<b>-4 592 769</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övrig rörelsekostnader</b>		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-854 050	0
		<b>-854 050</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga finansiella poster</b>		
	Avikostnader lån	-3 409	-2 135
		<b>-3 409</b>	<b>-2 135</b>

Not 10	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31		
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	342 120 503	339 903 671		
	Omklassificering, pågående nyanläggning, tak	34 544 262	0		
	Årets försäljning, utrangering byggnad	-1 065 100	0		
	Årets investering byggnader, tak och betongpelare i garaget	20 770 462	2 216 832		
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 401 000	15 401 000		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 562 773	2 562 773		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>414 333 900</b>	<b>360 084 276</b>		
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
	Ingående avskrivningar byggnader	-81 299 930	-76 768 111		
	Årets försäljning, utrangering byggnad	211 050	0		
	Årets avskrivningar byggnader	-5 638 080	-4 531 819		
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 540 775	-1 479 825		
	Årets avskrivningar markanläggningar	-45 848	-60 950		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-88 313 583</b>	<b>-82 840 705</b>		
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>326 020 317</b>	<b>277 243 570</b>		
	Bokförda värden byggnader	309 643 167	260 820 572		
	Bokförda värden mark	15 401 000	15 401 000		
	Bokförda värden markanläggningar	976 150	1 021 998		
	<b>Fastighetsbeteckning:</b> Myrstuguberget 3-11				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder småhus	149 153 000	117 306 000	266 459 000	266 459 000
	Bostäder hyreshus	198 400 000	68 200 000	266 600 000	206 800 000
	Lokaler	1 867 000	214 000	2 081 000	1 983 000
		<b>349 420 000</b>	<b>185 720 000</b>	<b>535 140 000</b>	<b>475 242 000</b>
<b>Not 11</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>				
	Ingående värde pågående nyanläggningar, tak	34 544 262	3 899 652		
	Årets Investering	0	30 644 611		
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-34 544 262	0		
	Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>34 544 262</b>		
<b>Not 12</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>				
	Medlemsandel HSB	500	500		
		<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 628 306	1 555 070		
		<b>1 628 306</b>	<b>1 555 070</b>		
<b>Not 14</b>	<b>Bank</b>				
	Swedbank	14 663	11 606		
		<b>14 663</b>	<b>11 606</b>		

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,93%	2026-05-15	10 429 424	42 852
SBAB	4,16%	2027-09-10	10 000 000	0
SBAB	3,27%	2025-07-09	2 790 000	60 000
SBAB	0,98%	2026-03-13	3 550 963	772 890
SBAB	0,86%	2024-10-11	2 487 432	100 000
SBAB	0,86%	2024-10-11	4 750 865	100 000
SBAB	0,86%	2024-10-11	9 127 405	100 000
SBAB	0,86%	2024-10-11	8 199 594	100 000
SBAB	0,77%	2024-10-11	1 386 804	292 926
SBAB	0,77%	2024-10-11	1 682 492	355 142
Swedbank Hypotek A	0,98%	2025-06-18	24 982 191	80 000
Swedbank Hypotek A	1,06%	2026-03-11	12 203 664	0
Swedbank Hypotek A	0,88%	2024-09-25	8 604 283	80 000
Swedbank Hypotek A	0,63%	2024-09-25	4 200 000	100 000
Swedbank Hypotek A	1,44%	2023-08-25	24 320 000	160 000
Swedbank Hypotek A	1,59%	2023-11-24	21 800 511	0
Swedbank Hypotek A	0,86%	2025-12-22	33 241 622	495 648
Swedbank Hypotek A	1,05%	2026-02-25	22 706 460	160 000
Swedbank Hypotek AB	1,06%	2026-06-17	9 850 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	0,77%	2024-10-25	9 800 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	1,39%	2027-01-25	30 524 867	128 000
Swedbank Hypotek AB	2,92%	2023-02-28	15 000 000	0
			<b>271 638 577</b>	<b>3 427 458</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>207 250 608</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	13 709 832
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	254 501 287

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	285 493 000	285 493 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>285 493 000</b>	<b>285 493 000</b>

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	580 828	589 685
Uttag	-32 913	-8 857
	<b>547 915</b>	<b>580 828</b>

**Not 17 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	152 344	81 464
	<b>152 344</b>	<b>81 464</b>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt	44 340	41 721
Personalens källskatt	27 980	27 980
Arbetsgivaravgifter	28 403	28 403
Övriga kortfristiga skulder	37 803	29 870
	<b>138 526</b>	<b>127 974</b>

<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	881 878	801 073
Upplupna räntekostnader	296 298	279 241
Upplupen revision	25 600	24 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 716 690	2 672 229
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, bl a takkostnader	1 963 358	248 307
	<b>5 883 824</b>	<b>4 025 150</b>

<b>Not 20 Eventualförpliktelser</b>	
Inga	

<b>Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.</b>	
Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.	

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Bengt Orre

Daniel Naruszewicz

Katarina Ellström

Klas Johnsson

Marcus Birgersson

Peter Nilsson

Tommy Sjöberg

Vår revisionsberättelse har avgivits

Anna Palmqvist Ngadiuba

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mälarblick i Huddinge, org.nr. 716417-9603

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälarblick i Huddinge för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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.

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 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mälarblick i Huddinge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 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

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 ersättningskyldighet 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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.

Huddinge

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Palmqvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**TOMMY SJÖBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 18:34:54



**KLAS JOHNSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 21:59:21



**BENGT ORRE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 16:14:15



**DANIEL NARUSZEWICZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 19:00:46



**KATARINA ELLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 07:19:52



**MARCUS BIRGERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 14:26:31



**PETER NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 07:30:10



**ANNA PALMQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 09:49:49



**JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 11:33:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**ANNA PALMQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 09:50:21



**JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 11:34:40



# 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.