



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
278 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2388 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
170 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 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MÅLAREN 3	1984-07-31	1951

Totalt 1 objekt

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. 2023-12-31.

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
Roland Brandt	Ordförande
Kjell Malm	Ledamot
Johnny Ånerud	Ledamot
Erik Wikström	Ledamot
Lena Larsson	HSB Ledamot
Arne Holm	Suppleant
Jon Tronde	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roland Brandt, Kjell Malm, Arne Holm och Jon Tronde. Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kjell Malm, Roland Brandt, Johnny Ånerud och Erik Wikström.

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: vakant, inga valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 15 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har varit oförändrad ett antal år. Trots det förhöjda allmänna kostnadsläget p.g.a omständigheter som inte styrelsen råder över, har styrelsen efter avslutat budgetarbete beslutat om oförändrad avgift för 2023. Månadsavgiften inkluderar värme, vatten, samt grundutbud på TV via Tele2 och bredband via Telenor. Hushållsel betalas av bostadsrättshavare direkt till leverantör.

Styrelsen beslutar om och genomför reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar och med beaktande av upprättad underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 20 november 2022. Besiktningen ligger till grund för uppdatering av de åtgärder som är aktuella i föreningens underhållsplan.

Årets underhåll:

Stamrensning av samtliga köksavlopp samt filmning av vissa avloppsstammar har skett under året till en kostnad av 88 tkr. I övrigt sedvanliga reparationer av mindre värde.

Väsentliga avtal:

HSB Värmland - ekonomisk/administrativ förvaltning
Bredablickgruppen - fastighetsskötsel
Karlstad Energi - elnät, fjärrvärme och sophämtning
Vattenfall AB - elförbrukning
Karlstad kommun - vatten och avlopp
Tele2 - grundutbud på kabelTV
Telenor - bredband
Folksam - fastighetsförsäkring inklusive kollektivt bostadsrättstillägg

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986	Husen totalrenoverades
2012	Sopsortering infördes och 2 st utvändiga sopstationer byggdes
2021	Byte till Led-belysning med rörelse- och ljusdetektorer i samtliga trapphus
2022	Byte till Led-lysrör i befintliga armaturer i källare och på vindar är påbörjat

Föreningen har en underhållsplan som hålls uppdaterad. Avsättning till underhållsfond följer den upprättade underhållsplanen. Nedan redovisas ett antal exempel på åtgärder som finns återgivna i underhållsplanen. De exempel som redovisas nedan beräknas i sin helhet kunna genomföras med egna medel.

Årtal	Ändamål
2023	Översyn av yttertak i avseende reparation av trasiga takpannor och eventuella skador på takpapp och läkt.
2024	Lagning av puts samt målning av källarkorridorer
2025	OVK-besiktning
2026	Målning av trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtit och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och under året har det tillkommit 10 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	278	253	288	263	243
Skuldsättning, kr/kvm	2 388	2 489	2 580	2 666	2 745
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	170	179	160	169	171
Driftskostnad, kr/kvm	309	343	286	297	298
Årsavgifter, kr/kvm	615	615	615	615	615
Totala intäkter, kr/kvm	627	630	647	635	628
Nettoomsättning, tkr	3 570	3 587	3 626	3 616	3 577
Resultat efter finansiella poster, tkr	962	762	1 101	927	759
Soliditet, %	62	58	55	53	51

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	2 005 456	0	28 043	2 033 499
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 936 268	0	1 521 957	4 458 225
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 431 456	0	186 000	7 617 457
S:a bundet eget kapital, kr	12 373 180	0	1 736 000	14 109 181
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 786 531	761 874	-186 000	8 362 405
Årets resultat, kr	761 874	-761 874	961 582	961 583
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 548 405	0	775 582	9 323 988
S:a eget kapital, kr	20 921 585	0	2 511 582	23 433 169

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 274 000 kr samt ianspråktagande skett med 88 000 kr

Totala insatser enligt ekonomisk plan 2 059 653 kr

Egna lägenheter 26 154.

- objekt 37 26 154

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	8 548 406
Årets resultat, kr	961 582
Reservation till underhållsfond, kr	-274 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	88 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 323 988

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 323 988

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	3 569 737	3 587 375
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 569 737	3 587 375
 RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 682 967	-1 830 627
Övriga externa kostnader	Not 4	-181 704	-179 069
Personalkostnader	Not 5	-64 320	-55 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-533 092	-540 492
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 462 083	-2 605 314
 RÖRELSERESULTAT		1 107 654	982 061
 FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		74 711	9 341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 782	-229 527
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-146 071	-220 186
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		961 583	761 874
 ÅRETS RESULTAT		961 583	761 874

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	21 382 980	21 916 072
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>21 382 980</u>	<u>21 916 072</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 383 480</u>	<u>21 916 572</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 190
Övriga fordringar	Not 9	2 531	4 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	177 832	73 410
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>180 363</u>	<u>79 387</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	14 660 760	9 710 445
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>14 660 760</u>	<u>9 710 445</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	1 572 466	4 218 148
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 572 466</u>	<u>4 218 148</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>16 413 589</u>	<u>14 007 980</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 797 069</u>	<u>35 924 551</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 491 724	4 941 724
Fond för yttre underhåll		7 617 457	7 431 457
<i>Summa bundet eget kapital</i>		14 109 181	12 373 181
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 362 406	7 786 531
Årets resultat		961 583	761 874
<i>Summa fritt eget kapital</i>		9 323 988	8 548 406
Summa eget kapital		23 433 169	20 921 586
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 817 115	13 596 636
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 817 115	13 596 636
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 779 511	570 960
Leverantörsskulder		241 971	208 663
Skatteskulder		9 846	15 014
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	19 270	19 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	496 187	592 422
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		9 546 785	1 406 329
Summa skulder		14 363 900	15 002 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 797 069	35 924 551

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- 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 39 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 102 624	3 102 624
Årsavgiftsbortfall bostäder	-227	-13 288
Hysesintäkt lokaler	348 240	343 803
Hysesintäkt garage och bilplatser	71 280	71 280
Övriga intäkter i verksamheten	31 884	65 370
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 936	17 586
	3 569 737	3 587 375
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-27 008	-48 729
El	-80 901	-77 509
Uppvärmning	-671 727	-702 991
Vatten	-216 509	-237 867
Renhållning	-60 457	-54 326
TV, bredband, iptelefoni	-72 991	-40 482
Förvaltningskostnader	-199 106	-268 137
Försäkringar	-63 040	-60 129
Fastighetsskatt	-153 856	-155 386
Periodiskt underhåll	-88 000	-140 378
Övriga driftskostnader	-49 372	-44 692
	-1 682 967	-1 830 627
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 500	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-112 287	-107 376
Kostnader överlåtelse och panter	-15 839	-19 203
Förbrukningsinventarier	0	-3 790
Medlemsavgifter HSB	-38 700	-38 700
Stämma och styrelse	-1 379	0
	-181 704	-179 069
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-57 000	-46 000
Revisionsarvode	-5 500	-4 500
Sociala avgifter	-1 820	-4 626
	-64 320	-55 126
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-533 092	-540 492

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade 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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 218 128	-12 677 637
Årets avskrivningar byggnader	-533 092	-540 492
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 751 220	-13 218 128

Utgående redovisat värde

21 382 980 21 916 072

Redovisade värden byggnader	20 257 480	20 790 572
Redovisade värden mark	1 125 500	1 125 500

Fastighetsbeteckning: Mälaren 3, Karlstad

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1986	45 000 000	16 400 000	61 400 000	60 800 000
Lokaler		2 090 000	1 040 000	3 130 000	2 779 000
		47 090 000	17 440 000	64 530 000	63 579 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

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

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 531	4 787
-------------	-------	-------

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	69 399	63 040
Upplupen ränteintäkt	22 667	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	42 971	10 370
Förutbetalad fastighetsskötsel	42 795	0
	177 832	73 410

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Swedbank Fasträntekonto	2,40%	2024-04-08	4 000 000	0
Swedbank specialkonto	0%	löpande	15 246	4 014 697
SBAB sparkonto	1,5%	löpande	10 645 514	5 695 748
			14 660 760	9 710 445

Not 12 KASSA OCH BANK

Swedbank företagskonto	1 572 466	4 218 148
------------------------	-----------	-----------

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,31%	2024-05-10	5 016 230	199 115
SBAB	1,74%	2023-06-08	8 580 396	418 924
			13 596 626	618 039
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 817 115
Nästa års amortering av långfristig skuld				199 115
Lån som ska konverteras inom ett år				8 580 396
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				8 779 511
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,53%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 472 156
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				10 506 431

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	19 270	19 270
----------------------	--------	--------

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	35 500	26 500
Upplupna sociala avgifter	4 822	8 786
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	122 463	124 305
Upplupen revision	9 932	9 557
Upplupen stämмоvald revisor	5 500	4 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	317 970	303 174
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	115 600
	496 187	592 422

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Roland Brandt

.....
Johnny Ånerud

.....
Kjell Malm

.....
Lena Larsson

.....
Erik Wikström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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. Risker 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 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 2022 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 revisorssed 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 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 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 per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Margareta Hagelin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

ROLAND BRANDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-17 kl. 17:47:53



KJELL MALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-17 kl. 13:33:38



JOHNNY ÅNERUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-17 kl. 17:58:46



ERIK WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 17:49:04



LENA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 18:11:11



MARGARETHA HAGELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 12:09:17



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 16:34:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MARGARETHA HAGELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 16:35:02



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 16:36:19



HSB – där möjligheterna bor