



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Mälaren i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mälaren i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1286 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Daglösen 1	1954-01-01	1954
Mälaren 1	1954-01-01	1954
Vättern 11	1954-01-01	1954

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	149
142	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 145
17	garageplatser	312
38	p-platser	0

Totalt 201 objekt	8 606
--------------------------	--------------

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Gustav Ståhl	Ordförande	2019-01-30
Anders Östman	Ledamot	2019-08-14
Ulrika Schortz	Ledamot	2008-05-21
Gerald Gray Jr	Ledamot	2020-06-25
Annelie Sundqvist	HSB Ledamot	2020-10-28
Tomislav Cosic	Ledamot	2023-08-07

Tobias Welin har avgått under året.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Gustav Ståhl, Ulrika Schortz och Gerald Gray.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av Anders Östman, Ulrika Schortz, Gerald Gray Jr och Lars Gustav Ståhl.

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

Valberedning har varit: Emil Skog (sammankallande) samt Wendela Widholm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4,8%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad. Hyran för garage och p-platser har höjts med 10 % per 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-31.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna.

Fastighetskötsel har under året ombesörjts av Hedegården Fastighetsförvaltning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992-1993	Ombyggnad
2016	Hissar
2017	Låssystem
2018	Rumsgivarsystem
2020-2021	Byte tak
2020-2021	Solceller
2021	IMD
2023	Renovering fönster

Under året har renovering av fönster utförts. Ingrävning för fiber har påbörjats under året och kommer att bli klart under 2024.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Under 2024 kommer föreningen verka för att det ska finnas möjlighet att ladda elbil inom den egna föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 230 och under året har det tillkommit 26 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 230.

Mälarbladet, informationsblad har delats ut till de boende.

Föreningen har haft ett Höstmöte där 20 medlemmar deltog.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	163	238	167	194	179
Skuldsättning, kr/kvm	3 486	3 541	3 600	3 655	2 525
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 683	3 742	3 803	3 862	2 668
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	4
Energikostnad, kr/kvm	249	198	209	160	174
Årsavgifter, kr/kvm	803	762	736	711	690
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	812	757	724	691	672
Nettoomsättning, tkr	6 877	6 475	6 205	5 948	5 780
Resultat efter finansiella poster, tkr	-476	-16	-101	-127	470
Soliditet, %	26	26	26	25	33

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust:

Underskottet beror på ökade räntekostnader pga lån som har omsatts samt ökade driftkostnader. Under året har föreningen utfört fönsterrenovering som har finansierats av föreningens befintliga kassa. Därav ett negativt kassaflöde. Styrelsen har höjt årsavgiften inför 2024-01-01 med 5% och ökat hyran för garage och p-plats med 10% from 2024-01-01.

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	184 220	0	0	184 220
Upplåtelseavgifter, kr	300 000	0	0	300 000
Underhållsfond, kr	7 393 473	0	-156 149	7 237 325
S:a bundet eget kapital, kr	7 877 693	0	-156 149	7 721 545
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 869 645	-15 767	156 149	4 010 027
Årets resultat, kr	-15 767	15 767	-476 085	-476 085
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 853 878	0	-319 936	3 533 942
S:a eget kapital, kr	11 731 571	0	-476 085	11 255 487

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 356 000 kr samt ianspråktagande skett med 512 149 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 853 878
Årets resultat, kr	-476 085
Reservation till underhållsfond, kr	-356 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	512 149
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 533 942

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 533 942
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 877 369	6 475 420
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	109 304	39 225
Summa rörelseintäkter		6 986 673	6 514 645
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 959 889	-4 075 331
Planerat underhåll	Not 5	-512 149	-913 537
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-143 140	-117 597
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 364 985	-1 150 746
Summa rörelsekostnader		-6 980 163	-6 257 211
Rörelseresultat		6 510	257 434
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	111 834	13 716
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-594 429	-286 917
Summa finansiella poster		-482 595	-273 201
Årets resultat		-476 085	-15 767
Tilläggssupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-356 000	-288 000
Disposition underhållsfond		512 149	913 537
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		156 149	625 537
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-319 937	609 770

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	38 717 573	37 258 888
Mark	Not 11	293 162	293 162
Inventarier	Not 12	0	773 444
		<u>39 010 735</u>	<u>38 325 494</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 010 735</u>	<u>38 325 494</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	83	10 143
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 783 388	5 373 876
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	349 934	631 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>366 363</u>	<u>146 323</u>
		4 499 768	6 161 918
Kassa och bank	Not 15	173 521	26 391
Summa omsättningstillgångar		<u>4 673 289</u>	<u>6 188 309</u>
Summa tillgångar		<u>43 684 024</u>	<u>44 513 802</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		184 220	184 220
Upplåtelseavgifter		300 000	300 000
Underhållsfond		7 237 325	7 393 473
		<u>7 721 545</u>	<u>7 877 693</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 010 027	3 869 645
Årets resultat		-476 085	-15 767
		<u>3 533 941</u>	<u>3 853 878</u>
Summa eget kapital		<u>11 255 486</u>	<u>11 731 572</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	17 827 690	18 053 398
		<u>17 827 690</u>	<u>18 053 398</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	12 172 612	12 421 968
Leverantörsskulder		507 608	498 631
Fond för inre underhåll		639 617	690 664
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	419	15 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 280 591	1 102 445
		<u>14 600 848</u>	<u>14 728 833</u>
Summa skulder		<u>32 428 538</u>	<u>32 782 231</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>43 684 024</u>	<u>44 513 802</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-476 085	-15 767
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 364 985	1 150 746
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	888 900	1 134 979
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	71 661	153 484
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	121 371	-365 263
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 081 932	923 200
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 050 226	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 050 226	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-475 064	-502 989
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-475 064	-502 989
Årets kassaflöde	-1 443 358	420 211
Likvida medel vid årets början	5 400 267	4 980 057
Likvida medel vid årets slut	3 956 909	5 400 267

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,85 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, ingår värme, vatten, basutbud tv och bredband	6 279 784	5 991 936
Hyror	269 667	231 372
Övriga avgifter	283 149	216 599
Övriga intäkter	94 344	74 483
Bruttoomsättning	6 926 944	6 514 390
Hyresbortfall	-49 575	-38 970
	6 877 369	6 475 420
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Övriga rörelseintäkter	0	39 225
Elstöd	109 304	0
	109 304	39 225
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	937 845	726 461
Reparationer	361 773	167 673
El	451 233	231 226
Uppvärmning	1 414 743	1 208 571
Vatten	277 624	267 168
Sophämtning	242 502	206 589
Övriga avgifter	383 317	363 971
Förvaltningskostnader	566 264	527 442
Fastighetsavgift	236 638	226 698
Övriga driftskostnader	87 951	149 533
	4 959 889	4 075 331
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	164 149	0
Underhåll enligt plan	348 000	913 537
	512 149	913 537
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	108 767	102 058
Vicevärdsarvode	0	1 170
Övriga arvoden	0	1 229
Sociala kostnader	34 174	12 940
	142 940	117 397
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	143 140	117 597
Föreningen har inte haft några anställda under året.		

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	1 256 676	991 143
	Restvärdesavskrivning	108 309	0
	Inventarier	0	159 603
		1 364 985	1 150 746
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	102 396	13 015
	Ränteintäkter skattekonto	9 131	666
	Övriga finansiella intäkter	307	35
		111 834	13 716
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	591 724	285 585
	Övriga finansiella kostnader	2 705	1 332
		594 429	286 917

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	64 603 099	64 603 099
Årets nyanskaffning	2 050 226	0
Omklassificerat, Passersystem, rumsgivarsystem, IMD	1 596 531	0
Årets utrangering	-361 061	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 888 794	64 603 099
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 344 211	-26 353 068
Omklassificerat, Passersystem, rumsgivarsystem, IMD	-823 087	0
Utrangering	252 753	0
Årets avskrivningar	-1 256 676	-991 143
Utgående avskrivningar	-29 171 221	-27 344 211
Bokfört värde	38 717 573	37 258 888
Taxeringsvärde för Daglösen 1 m.fl. och Vättern 11 i Örebro. Värdeår 1991 och 1992.		
Byggnad - bostäder hyreshus	105 000 000	105 000 000
Byggnad - lokaler	752 000	752 000
	105 752 000	105 752 000
Mark - bostäder hyreshus	44 400 000	44 400 000
Mark - lokaler	348 000	348 000
	44 748 000	44 748 000
Taxeringsvärde totalt	150 500 000	150 500 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	293 162	293 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 162	293 162
Bokfört värde	293 162	293 162
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 596 531	1 596 531
Omklassificerat, Passersystem, rumsgivarsystem, IMD	-1 596 531	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 596 531
Ingående avskrivningar	-823 087	-663 484
Årets avskrivningar	0	-159 603
Omklassificerat, Passersystem, rumsgivarsystem, IMD	823 087	
Utgående avskrivningar	0	-823 087
Bokfört värde	0	773 444

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	83	10 143			
		83	10 143			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	1 688	11 628			
	Skattekonto	348 246	619 947			
		349 934	631 575			
Not 15	Kassa och bank					
	Bankkonto	173 521	26 391			
		173 521	26 391			
Not 16	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	300 000	184 220	7 393 473	3 869 645	-15 767
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				-15 767	15 767
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-512 149	512 149	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			356 000	-356 000	
	Årets resultat					-476 085
	Belopp vid årets slut	300 000	184 220	7 237 325	4 010 027	-476 085
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek AB	39758207342	0,79%	2025-04-16	6 320 000	80 000
	Nordea Hypotek AB	39758271040	1,40%	2026-02-18	2 928 876	53 844
	Nordea Hypotek AB	39758271059	1,40%	2026-02-18	2 510 450	46 152
	Nordea Hypotek AB	39758308025	4,71%	2023-12-29	37 500	0
	Nordea Hypotek AB	39758391291	3,63%	2025-12-17	3 850 000	50 000
	Nordea Hypotek AB	39758391380	4,55%	2024-12-30	5 550 000	150 000
	Stadshypotek AB	457207	0,82%	2024-10-30	6 294 072	71 524
	Stadshypotek AB	605712	4,57%	2028-03-01	2 509 404	61 044
					30 000 302	512 564
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				17 827 690	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					27 437 482
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				55 671 400	55 671 400
	Summa ställda säkerheter				55 671 400	55 671 400
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				512 564	512 564
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				11 660 048	11 909 404
					12 172 612	12 421 968
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Mervärdesskatt				419	15 125
					419	15 125
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				658 456	603 142
	Upplupna räntekostnader				104 440	42 779
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				517 695	456 524
					1 280 591	1 102 441

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Anders Östman

Annelie Sundqvist

Gerald Gray Jr

Lars Gustav Ståhl

Ulrika Schortz

Tomislav Cosic

Revisionsberättelse är digitalt signerad av

Theodor Lönnman

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälaren i Örebro för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mälaren i Örebro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Mälaren i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS GUSTAV STÅHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 16:17:49



TOMISLAV COSIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 11:52:59



ANDERS ÖSTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:28:44



ULRIKA SCHORTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:23:38



ANNELIE SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:15:25



GERALD GRAY JR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 11:58:12



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 06:51:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

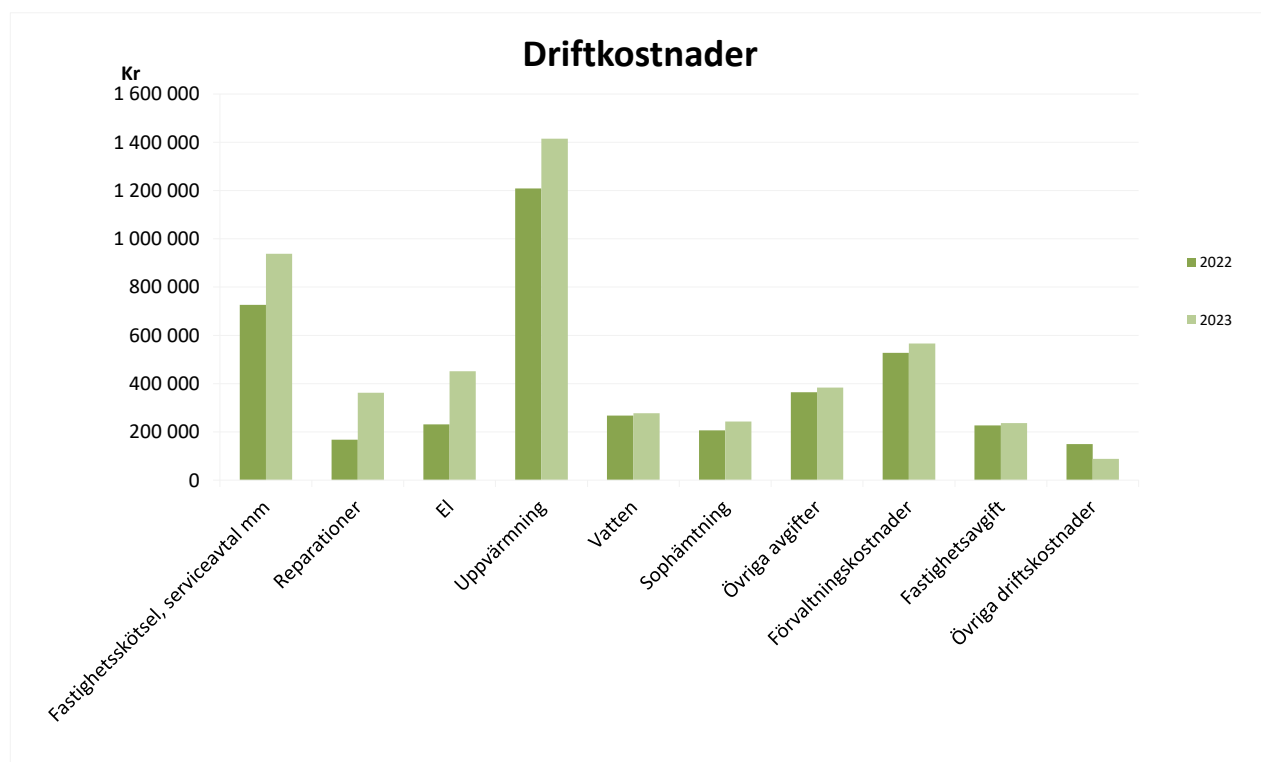
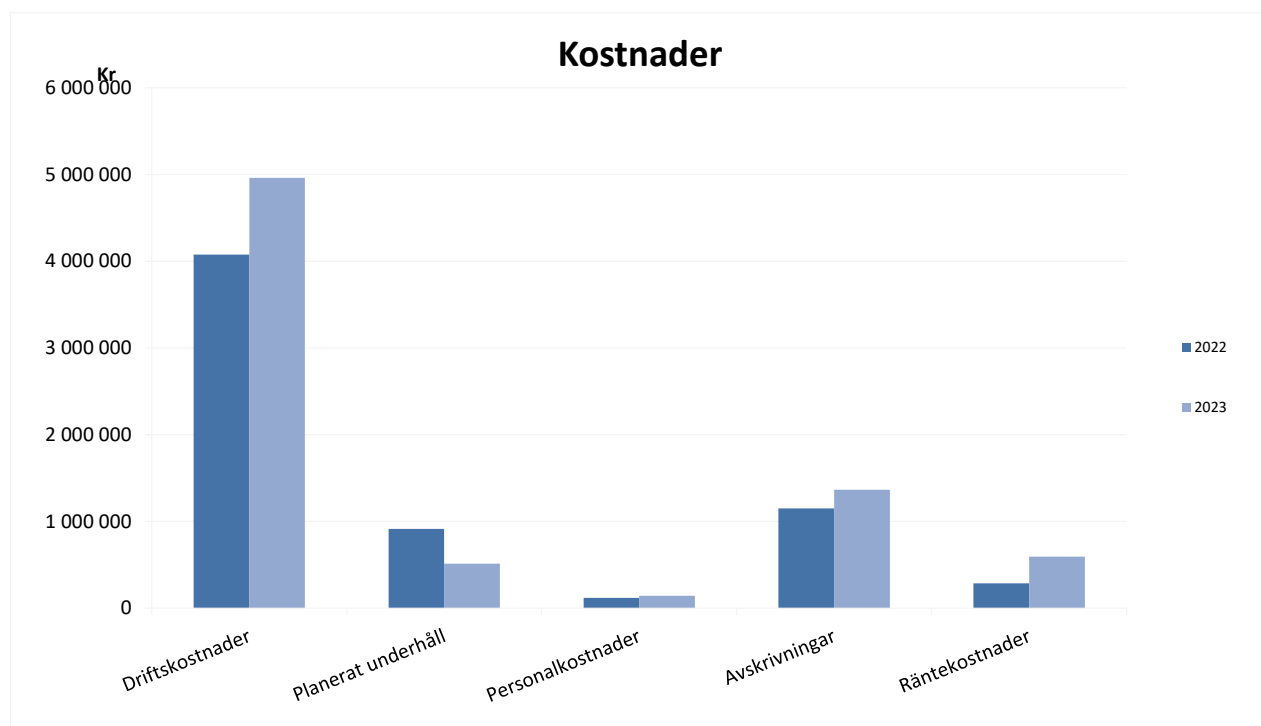
Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Mälaren i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 06:53:16







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Mälaren i Örebro



163

KR/KVM

SPARANDE



3486

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



249

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



803

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 163 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 3486 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 5%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 249 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 803 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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