



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Mälarborg i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Mälarborg i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3294 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1949 och byggdes 1949. En ombyggnad färdigställdes år 1986. Föreningen samäger fastighetens innegård i en gemensamhetsanläggning med BRF Karolina. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Karolina 1 i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karolina 1	1949-01-03	1949

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	78
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1284
5	garageplatser	0
Totalt 19 objekt		1362

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 3 rok, 8 st 4 rok, 1 st 7 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Karolina GA:1	G:A		0 / 0	Entré från gården, Trappa till källaren, Kommunikations-, Lek- och parkytor

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Staffan Rune	Ordförande
Sven Börje Eriksson	Vice ordförande
Stig Johansson	Ledamot
Karin Chemnitz	sekreterare
Hans Tordhav	Ledamot
Irene Bjureland	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven-Börje Eriksson, Karin Chemnitz och Hans Tordhav.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas [av Sven Börje Eriksson, Karin Chemnitz, Hans Tordhav och Staffan Rune två i förening.

Revisorer har varit: Carina Gustavsson med Lena Hillerbrand som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Stig Johansson (sammanställande) och Ingrid Köpsell, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har under året varit Hans Tordhav

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma utsågs Staffan Rune med Sven-Börje Eriksson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09 i sammanträdesrummet i källaren på Lidmansvägen 3. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2023-12-05 i sammanträdesrummet på lidmansvägen.där 13 medlemmar deltog. Frågan som behandlades var antagandet av nya stadgar där beslut nummer 2 kommer att tas på stämman år 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Avsättning till fond för ytre underhåll var 113 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-10.

Underhåll och investeringar

Under året har innergården färdigställts med nysådda gräsmattor. Ett samarbete med BRF Karolina Våra trapphus har försetts med nya armaturer och belysning. Relining av avloppsrör utfördes under sommaren. Ombyggnad av lokalen till en lägenhet

som påbörjades förra året slutfördes.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986	Ombyggnation
2023	Relining av avloppsrör
2023	Ombyggnad av lokal till lägenhet

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 953 110. Under året har föreningen amorterat 22 520 kr.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi bedöms vara stabil. Det är önskvärt att öka föreningens sparande för att möta kommande investeringsbehov. Under år 2024 planeras en relining som skall finansieras med ett nytt lån. Föreningens befintliga lån sätts om i april 2024 där man förväntar sig en ökad räntekostnad.

Föreningens avgifter anpassas efter våra drifts och investeringskostnader. Dem närmaste åren kommer troligtvis avgifterna höjas succesivt

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 3 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året.

Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen.

Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Medlemmarna får regelbundna medlemsbrev och e-postmeddelanden med aktuell information om vad som händer i föreningen och i fastigheten. Vid våra föreningsträffar i samband med stämmorna förmedlas information och aktuella frågor diskuteras. Skriftlig information lämnas också vid underhåll- och installationsarbeten.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	146	17	176	202	115
Skuldsättning, kr/kvm	1 434	1 451	1 467	1 832	1 849
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 521	1 539	1 556	1 944	1 961
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	173	166	177	156	163
Årsavgifter, kr/kvm	669	610	610	610	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	86	85	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	723	669	680	662	658
Nettoomsättning, tkr	904	874	909	885	879
Resultat efter finansiella poster, tkr	7	-98	116	164	17
Soliditet, %	47	38	39	33	30

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.

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	67 166	0	4 295	72 124
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	67 166	0	570 705	637 871
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	955 235	-81 294	113 000	986 941
S:a bundet eget kapital, kr	1 089 567	-81 294	688 000	1 696 936
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	406 412	-98 512	-31 706	276 194
Årets resultat, kr	-98 512	98 512	7 285	7 285
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	307 900	0	-24 421	283 479
S:a eget kapital, kr	1 397 467	-81 294	663 579	1 980 415

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 113 000kr samt ianspråktagande skett med 81 294 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	307 900
Årets resultat, kr	7 285
Reservation till underhållsfond, kr	-113 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	81 294
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	283 479

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	283 479

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

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	904 321	874 132
Summa rörelseintäkter		904 321	874 132
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-663 194	-793 417
Planerat underhåll	Not 4	-81 294	-35 583
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-41 313	-40 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-109 871	-86 458
Summa rörelsekostnader		-895 672	-955 696
Rörelseresultat		8 649	-81 563
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	18 452	1 337
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-19 816	-18 285
Summa finansiella poster		-1 364	-16 948
Årets resultat		7 285	-98 512
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-113 000	-99 000
Disposition underhållsfond		81 294	35 583
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-31 706	-63 417
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-24 421	-161 929

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	3 224 792	2 928 337
Mark	Not 10	75 000	75 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	0	114 384
		<u>3 299 792</u>	<u>3 117 721</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 299 792</u>	<u>3 117 721</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	4 312	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		788 586	441 451
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	91 801	81 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>54 463</u>	<u>54 406</u>
		939 162	577 772
Summa omsättningstillgångar		<u>939 162</u>	<u>577 772</u>
Summa tillgångar		<u>4 238 954</u>	<u>3 695 492</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	72 124	67 829
Upplåtelseavgifter	637 871	67 166
Underhållsfond	986 941	955 235
	<u>1 696 936</u>	<u>1 090 230</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	276 194	406 412
Årets resultat	7 285	-98 512
	<u>283 479</u>	<u>307 900</u>
Summa eget kapital	<u>1 980 414</u>	<u>1 398 130</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>0</u>	<u>1 953 110</u>
	0	1 953 110
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	1 953 110	22 520
Fond för inre underhåll	68 484	68 152
Övriga kortfristiga skulder	107 635	122 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	15 203	0
	Not 18	
	<u>114 107</u>	<u>131 506</u>
	2 258 539	344 252
Summa skulder	<u>2 258 539</u>	<u>2 297 362</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>4 238 954</u>	<u>3 695 492</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	7 285	-98 512
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	109 871	86 458
Kassaflöde från löpande verksamhet	117 155	-12 054
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 255	-6 854
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-16 303	-697
Kassaflöde från löpande verksamhet	86 598	-19 604
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-291 942	-114 384
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-291 942	-114 384
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-22 520	-22 520
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	575 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	552 480	-22 520
Årets kassaflöde	347 136	-156 508
Likvida medel vid årets början	441 451	597 959
Likvida medel vid årets slut	788 586	441 451

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 2 %

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.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 085 177kr. (1 085 177 kr)

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 och vatten	858 663	782 604
Hyror lokaler och garage	121 920	122 120
Övriga intäkter	4 378	6 512
Bruttoomsättning	984 961	911 236
Hyresbortfall	-80 640	-20 160
Avsatt till inre fond	0	-16 944
	904 321	874 132
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	135 623	166 938
Reparationer	35 880	90 209
El	27 833	26 925
Uppvärmning	178 701	173 124
Vatten	29 057	25 924
Sophämtning	32 939	32 017
Övriga avgifter	38 075	39 053
Förvaltningskostnader	79 522	117 280
Fastighetsavgift	26 307	25 397
Övriga driftskostnader	79 258	96 550
	663 194	793 417
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	81 294	35 583
	81 294	35 583
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	29 300	30 213
Vicevärdsarvode	5 300	5 135
Revisorsarvode	2 700	0
Sociala kostnader	4 013	4 889
	41 313	40 237
Övriga		
Löner och ersättningar	0	0
Sociala kostnader	0	0
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	0	0
Förändring semesterlöneskuld	0	0
Löneskatt	0	0
Uttagsskatt	0	0
Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	0	0
	41 313	40 237
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
*Byggnader	109 871	86 458
	109 871	86 458
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	16 936	1 301
Ränteintäkter skattekonto	1 513	0
Övriga finansiella intäkter	3	36
	18 452	1 337
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	19 636	18 111
Erhållna räntebidrag	0	0

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	-78
Räntekostnad skattekonto	0	0
Övriga finansiella kostnader	180	252
	19 816	18 285

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 154 054	5 154 054
Årets nyanskaffning	406 326	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 560 380	5 154 054
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 225 717	-2 139 259
Årets avskrivningar	-109 871	-86 458
Utgående avskrivningar	-2 335 588	-2 225 717
Bokfört värde	3 224 792	2 928 337
Taxeringsvärde för Karolina 1 i Västerås. Värdeår 1979.		
Byggnad - bostäder hyreshus	13 200 000	13 200 000
Byggnad - lokaler	388 000	388 000
	13 588 000	13 588 000
Mark - bostäder hyreshus	6 000 000	6 000 000
Mark - lokaler	177 000	177 000
	6 177 000	6 177 000
Taxeringsvärde totalt	19 765 000	19 765 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	75 000	75 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000	75 000
Bokfört värde	75 000	75 000
Not 11 P Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets pågående investeringar	0	114 384
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	114 384

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 12	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 312	0			
		4 312	0			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	5 483	6 393			
	Skattekonto	86 318	75 522			
		91 801	81 915			
Not 14	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	67 166	67 829	955 235	406 412	-98 512
	Ny upplåtelse av bostadsrätt	570 705	4 295			
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				-98 512	98 512
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-81 294	81 294	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			113 000	-113 000	
	Årets resultat					7 285
	Belopp vid årets slut	637 871	72 124	986 941	276 194	7 285
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2655337711	1,00%	2024-04-25	1 953 110	22 520
					1 953 110	22 520
	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					1 840 510
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				5 416 000	5 416 000
	varav frigjorda					
	Summa ställda säkerheter				5 416 000	5 416 000
Not 16	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				22 520	22 520
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 930 590	0
					1 953 110	22 520
Not 17	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				4 013	0
	Källskatt				11 190	0
					15 203	0
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				72 077	83 449
	Upplupna räntekostnader				3 092	3 128
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				38 938	44 929
					114 107	131 506
Not 19	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Noter

2023-12-312022-12-31

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

Sven Börje Eriksson

Hans Tordhöv

Irene Bjureland

Karin Chemnitz

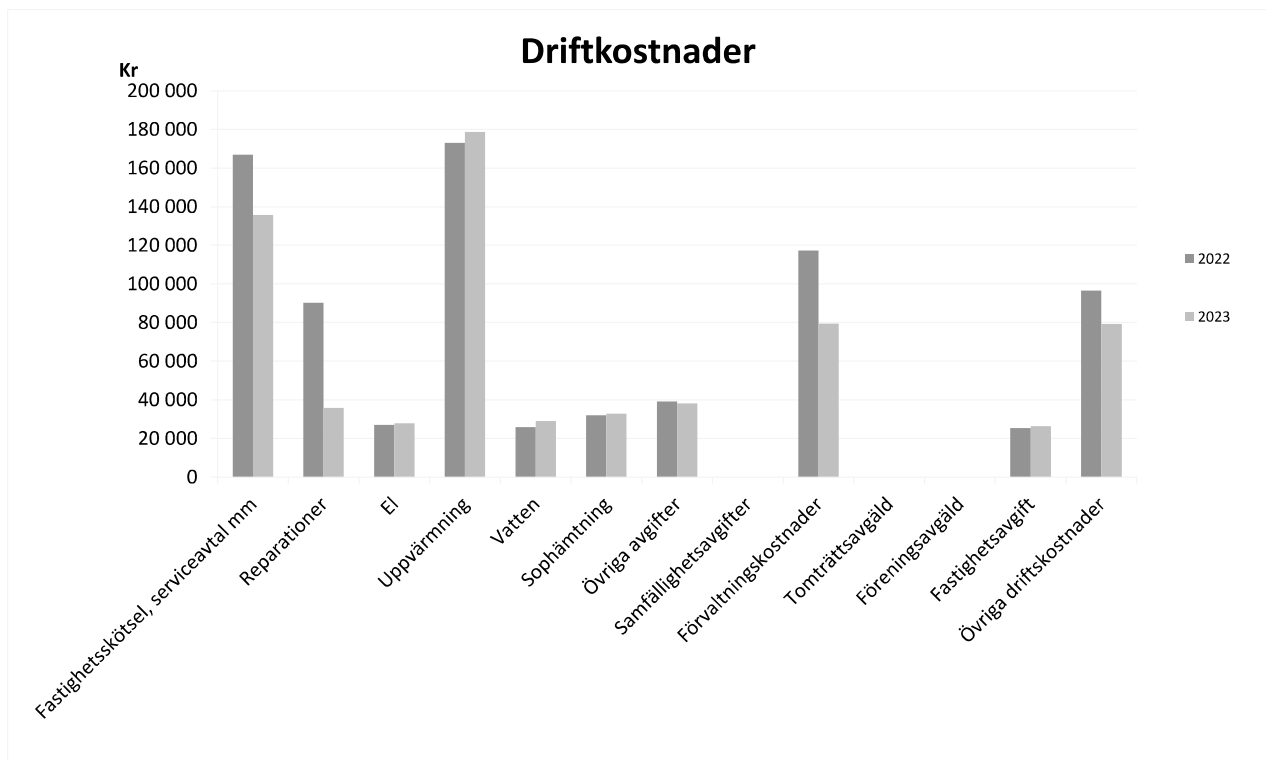
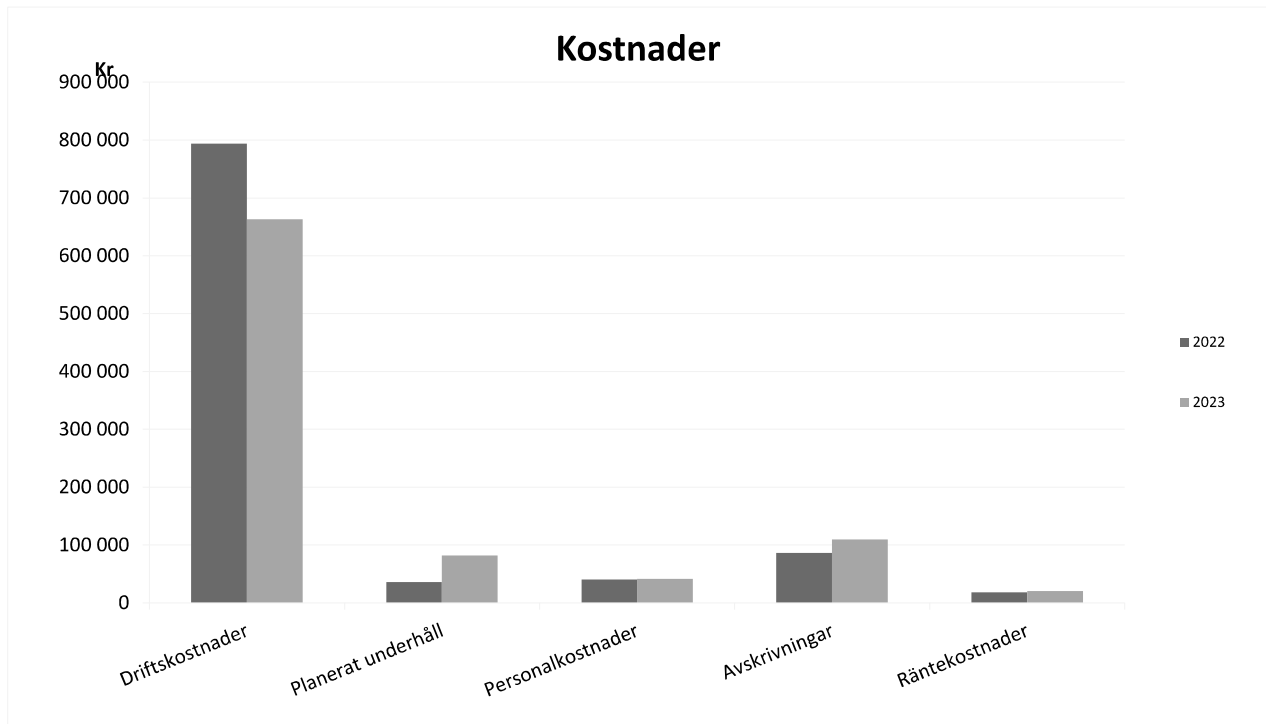
Staffan Rune

Stig Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Carina Gustavsson
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mälarpborg i Västerås, org.nr. 778000-3294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälarpborg i Västerås för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas 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 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 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, förfälskning, 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 Mälarborg i Västerås för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorn 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 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 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 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.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Carlsson
Av föreningen vald revisor

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.