



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Mälarängen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mälarängen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769611-9077 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Viksjö 2:607	2008-01-01	2008

#### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1773
33	p-platser	0
<b>Totalt 67 objekt</b>		<b>1773</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 8 st 2 rok, 8 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Schou	Ordförande
Anneli von Krusenstjerna	Ledamot
Eivor Grytterhielm	Ledamot
Henrik Wittberg	Ledamot
Ellinor Skoglund	Ledamot
Rickard Wittberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Schou, Anneli von Krusenstierna samt suppleant Rickard Wittberg.



Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anneli von Krusenstjerna, Björn Schou, Henrik Wittberg, Ellinor Skoglund.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Roland Ildstam vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning saknas.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 13 medlemmar varav 1 med fullmakt.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 1,5 % fr o m januari 2022.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-10.

Förvaltning:

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Stockholm. Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Stockholm.

Under året har enligt avtal trädgård och snöröjning skötts av Malms Trädgårdsanläggningar AB. Visst trädgårdsunderhåll har skötts av föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser under året:

Omläggning av lån hos Stadshypotek vilket resulterade i en betydligt högre ränta än nuvarande.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår:

Styrelsen har under hösten gått igenom föreningens långsiktiga ekonomi. Det ekonomiska läget har påverkats av omständigheter som föreningen inte kunde förutspå.

Resultatet blev en avgiftshöjning med 12 % inför 2023 vilket betyder att normalt underhåll, markservice, drift etc. kommer att kunna finansieras med de löpande månadsavgifterna.

Kommande avgiftshöjningar är i nuläget svårt att uttala sig om.

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

2015-Nya badrumsgolv

2018-Målning av fastighet

Under 2022 har följande underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

- Åtgärder efter OVK-besiktning
- Målning av utvändiga trädetaljer trappor
- Målning av samtliga ytterdörrar förråden samt elskåp hus 1, 3, 4 och 5
- Byte av fläkt hus 10
- Rep av fläkt och utbyte av styrutrustningen hus 3.
- Energideklaration av våra fastigheter.
- Besiktning av kryppgrunder hus 1, 3 och 5
- Målning av bänkar samt allmän skötsel av yttre områden.
- Åtgärder för att minska elförbrukning i vår undercentral.

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

- De kommande året planeras följande underhållsarbeten eller investeringar.
- 2023 Fortsatta diskussioner med lev. ang ev byte av värmepumpar för värme och varmvattenproduktion.
- 2023 Målning av bänkar samt allmän skötsel av yttre områden.
- 2023 Underhåll som finns listade i vår underhållsplan.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	71	212	336	220	168
Skuldsättning, kr/kvm	5 970	6 095	6 313	6 528	6 742
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	282	212	131	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	823	674	523	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	873	860	852	839	827
Totala intäkter, kr/kvm	966	952	943	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 711	1 687	1 670	1 672	1 685
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 083	-756	-461	-668	-760
Soliditet, %	79	79	79	78	78

#### 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	44 325 000	0	0	44 325 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 422 368	0	-56 875	1 365 493
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>45 747 368</b>	<b>0</b>	<b>-56 875</b>	<b>45 690 493</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 277 690	-756 147	56 875	-3 976 961
Årets resultat, kr	-756 147	756 147	-1 082 792	-1 082 792
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 033 837</b>	<b>0</b>	<b>-1 025 917</b>	<b>-5 059 753</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>41 713 531</b>	<b>0</b>	<b>-1 082 792</b>	<b>40 630 740</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 17 000 kr samt ianspråktagande skett med 73 875 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	-3 976 961
Årets resultat, kr	-1 082 792
Reservation till underhållsfond, kr	-17 350
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	151 625
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 925 478</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 925 478</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 710 573	1 686 819
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 336 930	-1 089 144
Övriga externa kostnader	Not 3	-57 806	-49 788
Planerat underhåll		-151 625	-73 875
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-65 383	-56 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 057 539	-1 057 539
Summa rörelsekostnader		-2 669 283	-2 326 519
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-958 710</b>	<b>-639 700</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 273	1 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-126 355	-118 226
Summa finansiella poster		-124 082	-116 447
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 082 792</b>	<b>-756 147</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	50 974 095	52 031 633
		50 974 095	52 031 633
Summa anläggningstillgångar		50 974 095	52 031 633
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		120	926
Avräkningskonto HSB Stockholm		317 441	423 478
Övriga fordringar	Not 8	2 201	2 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	114 581	73 244
		434 343	500 354
Kassa och bank	Not 10	311 030	484 769
Summa omsättningstillgångar		745 373	985 123
<b>Summa tillgångar</b>		<b>51 719 468</b>	<b>53 016 756</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	44 325 000	44 325 000
Yttre underhållsfond	1 365 493	1 422 368
	<u>45 690 493</u>	<u>45 747 368</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 976 961	-3 277 690
Årets resultat	-1 082 792	-756 147
	<u>-5 059 753</u>	<u>-4 033 836</u>
Summa eget kapital	<u>40 630 740</u>	<u>41 713 532</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 5 405 000	5 585 000
	<u>5 405 000</u>	<u>5 585 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 180 000	5 228 500
Leverantörsskulder	144 596	137 383
Skatteskulder	4 889	55 585
Övriga skulder	Not 13 2 133	728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 352 110	296 029
	<u>5 683 729</u>	<u>5 718 225</u>
Summa skulder	11 088 729	11 303 225
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>51 719 468</u></b>	<b><u>53 016 756</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 082 792	-756 147
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 057 539	1 057 539
Kassaflöde från löpande verksamhet	-25 253	301 392
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 027	22 263
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	14 004	50 877
Kassaflöde från löpande verksamhet	-51 276	374 531
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-228 500	-380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-228 500	-380 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-279 776</b>	<b>-5 469</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>908 247</b>	<b>913 717</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>628 471</b>	<b>908 247</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

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

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 548 072	1 525 104
Hyror	150 650	152 101
Övriga intäkter	15 226	11 477
Bruttoomsättning	<u>1 713 948</u>	<u>1 688 682</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 375	-1 863
	<b>1 710 573</b>	<b>1 686 819</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	338 367	225 576
Reparationer	118 853	119 493
El	66 415	43 004
Uppvärmning	349 122	245 424
Vatten	85 583	88 308
Sophämtning	70 509	61 575
Fastighetsförsäkring	44 070	47 083
Kabel-TV och bredband	86 946	86 834
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	51 646	49 606
Förvaltningsarvoden	115 852	109 538
Övriga driftkostnader	9 569	12 703
	<u>1 336 930</u>	<u>1 089 144</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 344	0
Administrationskostnader	7 562	23 138
Extern revision	11 125	11 375
Konsultkostnader	22 500	0
Medlemsavgifter	15 275	15 275
	<u>57 806</u>	<u>49 788</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	48 300	48 000
Revisionsarvode	2 000	2 000
För mycket reserverat tidigare år	0	-9 860
Sociala avgifter	15 083	16 034
	<u>65 383</u>	<u>56 174</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	180	370
Ränteintäkter skattekonto	3	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	1 379
Övriga ränteintäkter	2 089	30
	<u>2 273</u>	<u>1 779</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	125 249	117 341
Övriga räntekostnader	1 106	885
	<u>126 355</u>	<u>118 226</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	52 876 424	52 876 424
Anskaffningsvärde mark	5 532 000	5 532 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 408 424</b>	<b>58 408 424</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-6 376 791	-5 319 252
Årets avskrivningar	-1 057 539	-1 057 539
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 434 329</b>	<b>-6 376 791</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>50 974 095</b>	<b>52 031 633</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	21 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 800 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>38 800 000</b>	<b>27 800 000</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	2 201	2 706
	<b>2 201</b>	<b>2 706</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	114 581	73 244
	<b>114 581</b>	<b>73 244</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 10 Kassa och bank</b>		
SBAB	282 961	460 963
Swedbank	28 070	23 806
	<b>311 030</b>	<b>484 769</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 11</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	43725289	1,14%	2024-10-28	4 760 000	30 000
Stadshypotek AB	479981	0,65%	2024-03-30	825 000	150 000
Stadshypotek AB	578224	3,48%	2023-09-30	5 000 000	0
				10 585 000	180 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				9 685 000
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>5 405 000</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	<b>Ställda säkerheter</b>				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			12 596 000	12 596 000
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
	Kortfristig del av långfristig skuld			5 180 000	5 228 500
				<b>5 180 000</b>	<b>5 228 500</b>
<b>Not 13</b>	<b>Övriga skulder</b>				
	Momsskuld			1 299	728
	Övriga kortfristiga skulder			834	0
				<b>2 133</b>	<b>728</b>
<b>Not 14</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
	Upplupna räntekostnader			1 195	1 362
	Förutbetalda hyror och avgifter			147 906	137 673
	Övriga upplupna kostnader			203 009	156 994
				<b>352 110</b>	<b>296 029</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 15</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Anneli von Krusenstjerna

.....  
Björn Schou

.....  
Eivor Grytterhielm

.....  
Ellinor Skoglund

.....  
Henrik Wittberg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor  
Roland Idstam

.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor  
Erik Davidsson

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mälärängen i Järfälla, org.nr. 769611-9077

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälärängen i Järfälla för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roland Idstam  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**BJÖRN SCHOU**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 14:06:08



**HENRIK WITTBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 18:27:06



**ELLINOR SKOGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 19:40:07



**ANNELI VON KRUSENSTJERNA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 10:05:28



**EIVOR GRYTTERHJELM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 10:11:41



**ROLAND IDSTAM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 13:32:39



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 15:57:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**ROLAND IDSTAM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 13:35:26



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 15:58:19



# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.