



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Mälarpborg i Västerås får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-06-27

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Karolina 1 i Västerås vilken byggdes år 1949. Ombyggnad färdigställdes 1986. Föreningen samäger fastighetens innergård i en gemensamhetsanläggning tillsammans med grannföreningen BRF Karolina.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Lidmansvägen 3 samt Västermalmsgatan 1.

Föreningens 13 bostäder fördelar sig enligt följande:

4 lgh.	3 r o k	79,0 m ²
8 lgh.	4 r o k	97,0-103,0 m ²
1 lgh.	7 r o k	168,0 m ²

Lägenhetsyta: 1 284,0 m²

Inom föreningen finns en lokal med hyresrätt som är uthyrd. Föreningen hyr 5 garage av Bostadsrättsföreningen Karolina.

Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrad med bostadsrättstillägg hos Folksam under år 2021.

Staddeenlig fastighetsbesiktning har skett 2021-09-13.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Fastighetsskötsel och trappstädning sköts av Västerås Service & Anläggning AB.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 19 (19) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 0 (0) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Staffan Rune	ordförande
Sven-Börje Eriksson	vice ordförande
Karin Chemnitz	sekreterare
Hans Tordhav	ledamot
Stig Johansson	ledamot
Irene Bjureland	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna



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

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Karin Chemnitz, Sven-Börje Eriksson, Hans Tordhav och Staffan Rune två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har under året varit Kjell Köpsell.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Lola Lundgren med Ingrid Köpsell som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Stig Johansson och Lena Hillerbrand.
Sammankallande har varit Stig Johansson.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08 på innergården på Lidmansvägen 3. På stämman deltog 14 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Inga större investeringar eller åtgärder för underhåll har genomförts. Under året har det målats i cykelförrådet, ny tvättmaskin samt uppdaterat en elcentral. Kommande planerade underhåll av föreningens avloppsstammar en förstärkning av avloppsrörens innerväggar skall göras inom den närmaste åren.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 88 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 998 150 kr. Under året har föreningen amorterat 497 520 kr.

Föreningens ekonomi är stabil. Föreningen har under året amorterat av ett mindre lån. Föreningen har likvida medel och buffert för oförutsedda händelser. Nuvarande månadsavgifter bedöms vara oförändrade de närmsta åren detta under förutsättning att ränteläget inte ändras eller andra akuta händelser inträffar.

För 2021 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter. Även 2022 är avgiften oförändrad. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår därefter till 610 kr/kvm och år. Styrelsens målsättning är att behålla månadsavgifterna i oförändrad nivå förutsatt att ränteläget inte ändras märkbart eller andra oförutsedda händelser inträffar.



Föreningsinformation

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 regelbunden information genom brev och meddelanden om aktuella händelser i fastigheten. I sommarbrev och jultrev summeras vad som sker och är på gång i föreningen.

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	909	885	879	871	870
Resultat efter finansiella poster tkr	117	164	17	138	139
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	39%	33%	30%	29%	26%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	610	610	610	610	610
Bankskuld kr/m ²	1 556	1 944	2 000	2 057	2 113
Räntekostnader kr/m ²	24	31	30	29	30
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	13%	17%	17%	19%	20%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	69	64	58	108	111

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse avgift	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 166	67 829	835 621	245 000	164 084
Omföring av årets resultat enl årsstämma				164 084	-164 084
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-31 803	31 803	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			88 000	-88 000	
Årets resultat					116 942
Belopp vid årets slut	67 166	67 829	891 818	352 887	116 942



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	409 084
Disponerat ur UH-fonden	31 803
Avsatt till UH-fonden	- 88 000
Årets resultat	<u>116 942</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	469 828

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	469 828
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 891 818 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 60 745 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

**HSB brf Mälarpborg i Västerås**

Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	909 112	885 242
Summa rörelseintäkter		909 112	885 242
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-599 880	-534 003
Planerat underhåll	Not 4	-31 803	-20 800
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-39 143	-36 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-90 439	-90 439
Summa rörelsekostnader		-761 265	-681 915
Rörelseresultat		147 848	203 327
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-30 906	-39 243
Summa finansiella poster		-30 906	-39 243
Årets resultat		116 942	164 084
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-88 000	-82 000
Disposition underhållsfond		31 803	20 800
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-56 197	-61 200
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		60 745	102 884

**HSB brf Mälarborg i Västerås**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	3 014 795	3 105 234
Mark	Not 9	75 000	75 000
		<u>3 089 795</u>	<u>3 180 234</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 089 795</u>	<u>3 180 234</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		597 959	888 455
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	73 179	62 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 288	48 962
		<u>727 426</u>	<u>1 000 248</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>727 426</u>	<u>1 000 248</u>
Summa tillgångar		<u>3 817 221</u>	<u>4 180 481</u>



HSB brf Mälarpborg i Västerås

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	67 829	67 829
Upplåtelseavgifter	67 166	67 166
Underhållsfond	891 818	835 621
	<u>1 026 813</u>	<u>970 616</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	352 887	245 000
Årets resultat	116 942	164 084
	<u>469 829</u>	<u>409 084</u>
Summa eget kapital	<u>1 496 641</u>	<u>1 379 700</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	
	<u>1 975 630</u>	<u>0</u>
	1 975 630	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
Leverantörsskulder	22 520	2 495 670
Fond för inre underhåll	56 351	39 088
Övriga kortfristiga skulder	130 625	144 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	
	15 111	14 203
	Not 15	
	<u>120 343</u>	<u>107 226</u>
	344 949	2 800 782
Summa skulder	<u>2 320 579</u>	<u>2 800 782</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>3 817 221</u>	<u>4 180 481</u>

**HSB brf Mälarborg i Västerås**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	116 942	164 084
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	90 439	90 439
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>207 381</u>	<u>254 523</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 674	-16 947
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	17 318	25 870
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>207 024</u>	<u>263 446</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-497 520	-72 520
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-497 520</u>	<u>-72 520</u>
Årets kassaflöde	-290 496	190 926
Likvida medel vid årets början	888 455	697 529
Likvida medel vid årets slut	597 959	888 455

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



HSB brf Mälarborg i Västerås

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 1,76 %

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 2022 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 % (2021) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

Övrigt

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



HSB brf Mälarpborg i Västerås

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	782 604	782 604
Hyror	121 950	119 640
Övriga intäkter	21 502	-58
Bruttoomsättning	<u>926 056</u>	<u>902 186</u>
Avsatt till inre fond	<u>-16 944</u>	<u>-16 944</u>
	909 112	885 242
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	104 227	102 025
Reparationer	38 358	13 531
El	27 849	27 285
Uppvärmning	185 368	160 480
Vatten	27 406	25 128
Sophämtning	30 648	30 588
Övriga avgifter	30 199	30 608
Förvaltningskostnader	61 344	63 214
Fastighetsavgift	23 707	25 197
Övriga driftskostnader	<u>70 776</u>	<u>55 946</u>
	599 880	534 003
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>31 803</u>	<u>20 800</u>
	31 803	20 800
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	26 607	24 500
Vicevärdsarvode	5 304	5 200
Revisorsarvode	2 418	2 400
Sociala kostnader	<u>4 814</u>	<u>4 573</u>
	39 143	36 673
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>90 439</u>	<u>90 439</u>
	90 439	90 439
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	30 636	38 789
Övriga finansiella kostnader	<u>270</u>	<u>454</u>
	30 906	39 243

**HSB brf Mälarpborg i Västerås**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 154 054	5 154 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 154 054	5 154 054
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 048 820	-1 958 381
Årets avskrivningar	-90 439	-90 439
Utgående avskrivningar	-2 139 259	-2 048 820
Bokfört värde	3 014 795	3 105 234
Taxeringsvärde för Karolina 1 i Västerås. Värdeår 1979.		
Byggnad - bostäder hyreshus	9 000 000	9 000 000
Byggnad - lokaler	286 000	286 000
	9 286 000	9 286 000
Mark - bostäder hyreshus	5 600 000	5 600 000
Mark - lokaler	188 000	188 000
	5 788 000	5 788 000
Taxeringsvärde totalt	15 074 000	15 074 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	75 000	75 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000	75 000
Bokfört värde	75 000	75 000



HSB brf Mälarborg i Västerås

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	8 083	8 473
Skattekonto	65 096	54 358
	73 179	62 831

Not 11 Eget kapital	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 166	67 829	835 621	245 000	164 084
Omföring av årets resultat enligt årstämma				164 084	-164 084
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-31 803	31 803	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			88 000	-88 000	
Årets resultat					116 942
Belopp vid årets slut	67 166	67 829	891 818	352 887	116 942

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2655337711	1,00%	2024-04-25	1 998 150	22 520
					1 998 150	22 520

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 975 630**

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 1 885 550

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 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	22 520	72 520
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	2 423 150
	22 520	2 495 670

Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	4 815	4 573
Källskatt	10 296	9 630
	15 111	14 203

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	75 477	69 610
Upplupna räntekostnader	4 841	5 547
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 025	32 069
	120 343	107 226

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.





HSB brf Mälarpborg i Västerås


Noter

2021-12-31

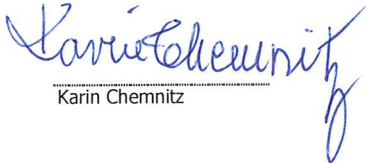
2020-12-31

Västerås, 2022-03-24


Sven-Börje Eriksson


Hans Tordhag

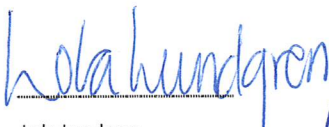

Irene Bjureland


Karin Chemnitz

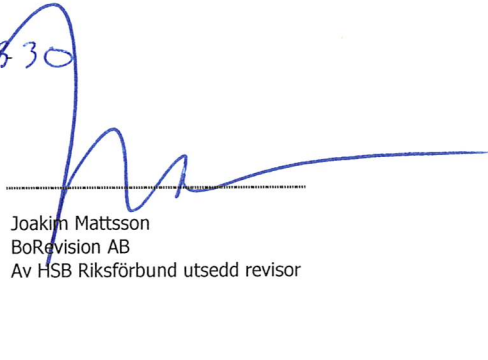

Stig Johansson


Staffan Rune

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-30


Lola Lundgren

Lola Lundgren
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 2021.

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 2021 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 utsedd av HSB Riksförbund 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Den andra informationen avser Bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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. 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 Mälarpark i Västerås för räkenskapsåret 2021 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 30/3 2022

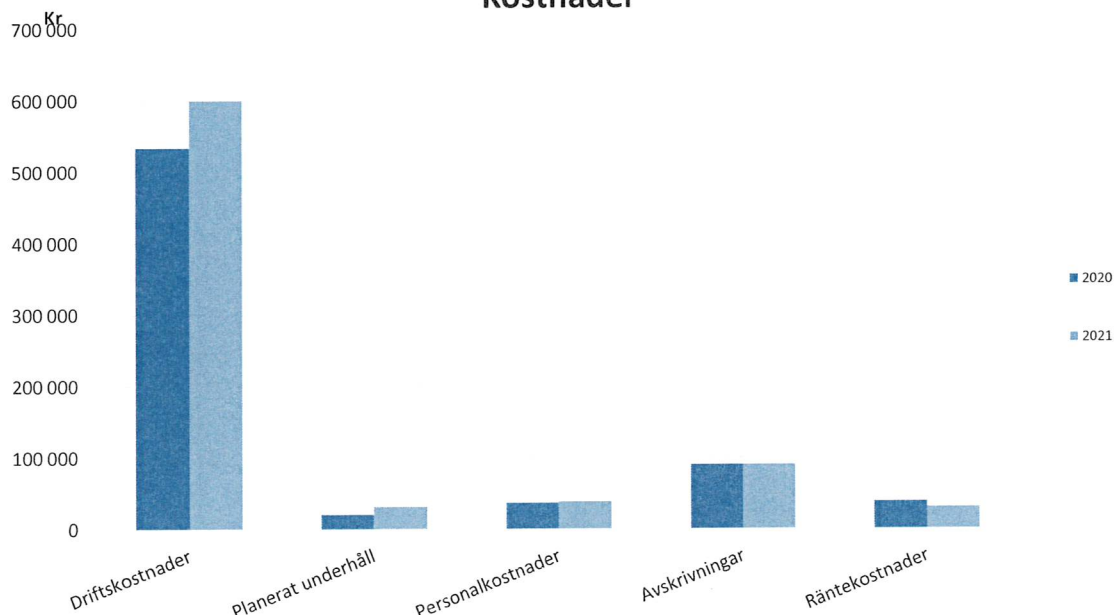
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lola Lundgren
Av föreningen vald revisor

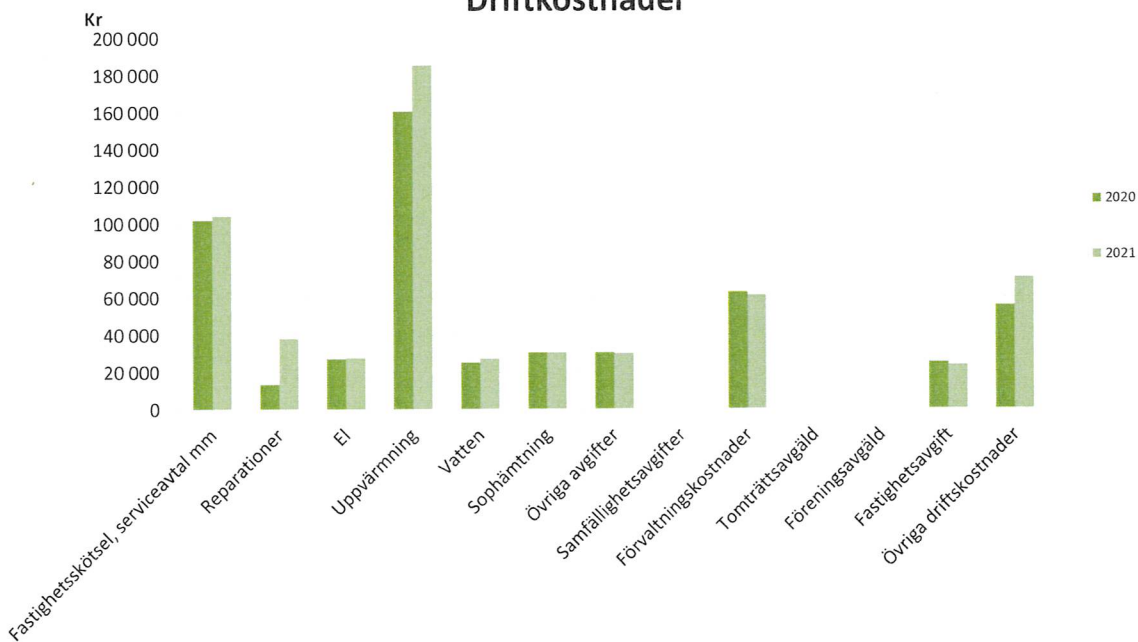


HSB brf Mälarpborg i Västerås

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Mälarpborg i Västerås



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 176 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 1467 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 3%	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 177 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 610 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.