

# ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening

Malmaberg i Västerås

## KALLELSE ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB bostadsrättsförening Malmaberg, kallar härmed till ordinarie föreningsstämma

DAG Tisdag 30 maj

TID kl 18:00

PLATS Föreningslokalen

Föreningen bjuder på kaffe och tilltugg

Välkommen!

Styrelsen

---

Jag/vi kommer till bostadsrättsföreningens föreningsstämma den 2023-05-30

Namn.....Antal personer.....

OSA 2023-05-23 brevlådan expeditionen Malmabergsgatan 81

HSB MÄLARDALEN

Box: 307, 721 07 Västerås Besök: Tallmätargatan 9, 721 34 Västerås [07info@hsb.se](mailto:07info@hsb.se) Tel: 021-370 24 00 [www.hsb.se/malardalen](http://www.hsb.se/malardalen)  
Orgnr: 769602-7023 Styrelsens säte: Västerås  
Giltigt: 2016-11-29



## DAGORDNING ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma  
(En fullmäktige för varje påbörjat 600-tal medlemmar i föreningen)
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Malmaberg i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (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 2021-11-08 .

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Skjutbanan 9 i Västerås som byggdes år 1947-48. På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 15 trapphus med adresserna Malmabergsgatan 79, 81 och Markörgatan 6.

Föreningens 112 bostäder fördelar sig enligt följande:

11 st	1 rok	40,0 m <sup>2</sup>
79 st	2 rok	55,0-59,0 m <sup>2</sup>
20 st	3 rok	72,0-77,0 m <sup>2</sup>
1 st	4 rok	97,0 m <sup>2</sup>
1 st	5 rok	114,9 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 6 633,5 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 14 lokaler med hyresrätt (303,0 m<sup>2</sup>), 10 garageplatser och 78 p-platser.

Fastigheterna har varit försäkrade i Folksam under år 2022, försäkringen har bostadsrättstillägg.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under året.

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna tillsammans med egna hemmavicevärdar.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Underhåll:* Under året har föreningen installerat laddstolpar, utfört OVK, montering av brytskydd samt löpande underhåll.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2022 års fonderingsbehov uppgår till 498 000 kr.

### *Ekonomi:*

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 935 104 kr. Under året har föreningen amorterat 566 800 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter för 2022 och inför år 2023 höjdes avgifterna med 5 %, årsavgifterna uppgick under året till 756 kr per kvm och år. Årsavgiften är varmhyra.

### *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.

Föreningen har hemsida genom HSB: <http://www.hsb.se/malardalen/malmaberg>  
Information om arbeten som utförts i fastigheterna har gått ut till föreningens medlemmar via 10 informationsblad på anslagstavlan.

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25 genom poströstning. På stämman deltog 36 medlemmar.

En extrastämma hölls 2022-04-27 i föreningslokalen där Individuell enhetsmätning behandlades beslut togs att inte införa IMD, på stämman deltog 27 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 127 (127) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 9 (12) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Marcus Pettersson	ordförande
Nelly Graff	sekreterare
Börje Jansson	ledamot (flyttat under året )
Birgit Lundberg	ledamot
Kjell Persson	ledamot
Jimmy Larsson	ledamot
Hans Reinholdsson	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Mona Eriksson	suppleant



Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

I tur att avgå är Kjell Persson, Börje Jansson och Birgit Lundberg.

Firmatecknare har varit Jimmy Larsson, Börje Jansson, Nelly Graff, Markus Pettersson och Hans Reinholdsson (HSB), två i förening.

Föreningsvald revisor är Hans Bokvist och HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Valberedning har varit Birgit Lundberg (sammankallande) och Margareta Diffner.

Kjell Persson utsågs till ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Markus Pettersson som ersättare.

Hemmavicevärd har varit Kjell Persson tillsammans med Jimmy Larsson. Förvaltare har varit Hans Reinholdsson HSB Mälardalarna.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning tkr	5 048	5045	5 003	4 988	4 958
Resultat efter finansiella poster tkr*	439	1 192	572	-89	432
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	33%	32%	28%	26%	26%
Årsavg.bostäder kr/m <sup>2</sup> (exkl konsumtionsavg)	721	721	721	721	721
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	3 005	3 090	3 176	3 261	3 497
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	44	40	42	45	52
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	37%	43%	45%	46%	51%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	75	65	75	69	64

\*Resultatpåverkan pga återföring av nedskrivning 2021



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Upplåtelse avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	128 360	234 160	4 239 961	4 364 342	1 191 698
Omföring av årets resultat enl årsstämma				1 191 698	-1 191 698
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-198 246	198 246	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			498 000	-498 000	
Årets resultat					438 880
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>128 360</b>	<b>234 160</b>	<b>4 539 715</b>	<b>5 256 286</b>	<b>438 880</b>

## RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	5 556 040
Disposition ur UH-fond	198 246
Avsatt till UH-fond	- 498 000
Årets resultat	<u>438 880</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 695 166

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 5 695 166

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 539 715 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 139 126 kr.

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 047 606	5 044 798
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 047 606</b>	<b>5 044 798</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 551 937	-4 867 493
Övriga externa kostnader	Not 4	-69 311	-94 672
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-109 905	-97 581
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-602 546	1 459 344
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 333 699</b>	<b>-3 600 402</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>713 907</b>	<b>1 444 396</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	14 609	10 835
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-289 636	-263 533
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-275 027</b>	<b>-252 698</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>438 880</b>	<b>1 191 698</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 9    26 937 904	27 379 590
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>26 937 904</u>	<u>27 379 590</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Placeringar	Not 10    2 500 000	2 000 000
	<u>2 500 000</u>	<u>2 000 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b><u>29 437 904</u></b>	<b><u>29 379 590</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 11    3 311	60
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12    2 229 395	2 211 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>260 492</u>	<u>238 242</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>2 493 198</u>	<u>2 449 713</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b><u>2 493 198</u></b>	<b><u>2 449 713</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b><u>31 931 102</u></b>	<b><u>31 829 303</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	234 160	234 160
Fond för yttre underhåll	4 539 715	4 239 961
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>4 773 875</u>	<u>4 474 121</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 256 286	4 364 342
Årets resultat	438 880	1 191 698
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>5 695 166</u>	<u>5 556 040</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>10 469 040</u></b>	<b><u>10 030 161</u></b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 13 981 096	15 898 184
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>13 981 096</u>	<u>15 898 184</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 5 954 008	4 603 720
Leverantörsskulder	296 453	123 805
Skatteskuld	14 177	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 542 011	503 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 674 316	669 751
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>7 480 966</u>	<u>5 900 958</u>
<b>Summa skulder</b>	<u>21 462 062</u>	<u>21 799 142</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>31 931 102</u></b>	<b><u>31 829 303</u></b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	438 880	1 191 698
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	602 546	-1 459 344
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 041 426</u>	<u>-267 646</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-229 869	-17 033
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	229 719	-412 710
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 041 276</u>	<u>-697 389</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i laddstolpar	-160 860	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-160 860</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-566 800	-566 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-566 800</u>	<u>-566 800</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>313 616</b>	<b>-1 264 189</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 095 525</b>	<b>5 359 714</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 409 141</b>	<b>4 095 525</b>

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



## Noter

---

### **Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas %

Byggnad 1,48 %

Markanläggningar 6,6 %

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fond för yttre underhåll**

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

#### **Skulder till kreditinstitut**

Samtliga lån som förfaller till betalning 2023 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.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 9 642 532 kr. (9 642 532 kr)

#### **Övrigt**

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



Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	4 781 260	4 781 260
	Hyror	263 410	260 325
	Övriga avgifter	1 844	0
	Övriga intäkter	72 332	75 621
	Bruttoomsättning	5 118 846	5 117 206
	Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-483
	Hyresbortfall	-15 336	-16 021
	Avsatt till inre fond	-55 904	-55 904
		<b>5 047 606</b>	<b>5 044 798</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetskötsel, serviceavtal mm	758 899	734 517
	Reparationer	222 474	232 081
	El	172 956	159 784
	Uppvärmning	885 070	914 227
	Vatten	190 031	180 986
	Sophämtning	168 769	162 109
	Övriga avgifter	456 820	443 808
	Förvaltningskostnader	309 178	289 039
	Fastighetsavgift	169 860	148 120
	Övriga driftskostnader	19 633	31 298
	Planerat underhåll	198 247	1 571 524
		<b>3 551 938</b>	<b>4 867 493</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Juridiska avgifter	15 947	42 320
	Revisionskostnad	15 500	11 625
	Medlems- och styrelseaktiviteter	4 375	0
	Medlemsavgift HSB	32 000	32 000
	Övriga kostnader	1 489	8 727
		<b>69 311</b>	<b>94 672</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	74 645	57 000
	Vicevärdarvode	8 400	17 000
	Övriga arvoden	6 500	6 000
	Revisorsarvode	0	2 000
	Sociala kostnader	20 360	15 581
		<b>109 905</b>	<b>97 581</b>
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	591 822	591 822
	Återföring av nedskrivning	0	-2 356 660
	Justering av avskrivning pga nedskrivning	0	305 494
	Markanläggningar laddstolpar	10 724	0
		<b>602 546</b>	<b>-1 459 344</b>
<b>Not 7</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter	14 570	10 835
	Ränteintäkter skattekonto	0	0
	Övriga finansiella intäkter	39	0
		<b>14 609</b>	<b>10 835</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	289 576	263 454
	Övriga finansiella kostnader	60	79
		<b>289 636</b>	<b>263 533</b>



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	40 009 086	40 009 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 009 086	40 009 086
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 785 296	-11 887 980
Årets justering pga återföring nedskrivning	0	-305 494
Årets avskrivningar	-591 822	-591 822
Utgående avskrivningar	-13 377 118	-12 785 296
Ingående nedskrivningar	0	-2 356 660
Årets nedskrivningar	0	2 356 660
<b>Bokfört värde</b>	<b>26 631 968</b>	<b>27 223 790</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	155 800	155 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 800	155 800
<b>Bokfört värde</b>	<b>155 800</b>	<b>155 800</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>26 787 768</b>	<b>27 379 590</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Årets investeringar laddstolpar	160 860	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 860	0
Årets avskrivningar	-10 724	0
Utgående avskrivningar	-10 724	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>150 136</b>	<b>0</b>
<b>Totalt</b>	<b>26 937 904</b>	<b>27 379 590</b>
Taxeringsvärde för Skjutbanan 9 i Västerås Värdeår 1974.		
Byggnad - bostäder hyreshus	40 000 000	34 000 000
Byggnad - lokaler	542 000	370 000
	40 542 000	34 370 000
Mark - bostäder hyreshus	13 200 000	12 400 000
Mark - lokaler	484 000	522 000
	13 684 000	12 922 000
Taxeringsvärde totalt	54 226 000	47 292 000
<b>Not 10 Placeringar</b>		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 20231101,20230626, ränta 1,05 och 0,55 %	2 500 000	2 000 000
	<b>2 500 000</b>	<b>2 000 000</b>



Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 11 Kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 311	60			
	<b>3 311</b>	<b>60</b>			
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	130 039	108 323			
Skattefordran	0	7 563			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 909 141	2 095 525			
Övriga fordringar	190 215	0			
	<b>2 229 395</b>	<b>2 211 411</b>			
<b>Not 13 Eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter	Insatser			
	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	128 360	234 160	4 239 961	4 364 342	1 191 698
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				1 191 698	-1 191 698
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-198 246	198 246	
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan			498 000	-498 000	
Årets resultat					438 880
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>128 360</b>	<b>234 160</b>	<b>4 539 715</b>	<b>5 256 286</b>	<b>438 880</b>
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	219338	1,40%	2023-09-01	5 494 008	106 800
Stadshypotek AB	223238	1,10%	2024-09-01	2 357 500	120 000
Stadshypotek AB	226724	1,13%	2025-09-01	3 785 476	120 000
Stadshypotek AB	229909	1,02%	2026-09-01	4 261 200	120 000
Stadshypotek AB	233571	3,89%	2027-09-01	4 036 920	100 000
				19 935 104	566 800
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>13 981 096</b>	
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					17 101 104
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				35 826 000	35 826 000
<i>varav frigjorda</i>					
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>35 826 000</b>	<b>35 826 000</b>
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				566 800	566 800
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				5 387 208	4 036 920
				<b>5 954 008</b>	<b>4 603 720</b>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				19 334	14 970
Källskatt				23 850	22 800
Mervärdesskatt				926	0
Fond för inre underhåll				497 901	465 493
Övriga kortfristiga skulder				0	420
				<b>542 011</b>	<b>503 682</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				466 267	431 978
Upplupna räntekostnader				27 882	20 065
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				180 167	217 708
				<b>674 316</b>	<b>669 751</b>
<b>Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					





**Noter**

2022-12-31

2021-12-31

Västerås, 2023-05-01

Digitalt signerat av

  
Birgit Lundberg

  
Börje Jansson

  
Kjell Persson

  
Hans Reinholdsson

  
Jimmy Jansson

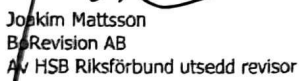
  
Marcus Pettersson

  
Nelly Graff

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-04



Hans Bokvist  
Av stämman vald revisor

  
Joakim Mattsson  
B-Revision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Malmaberg i Västerås, org.nr. 778000-3286

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malmaberg i Västerås 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 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Malmaberg i Västerås 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisor 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 revisor 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 den 4/5 2023

Joakim Mattsson  
BoRevisor i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Bokvist  
Av föreningen vald revisor



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

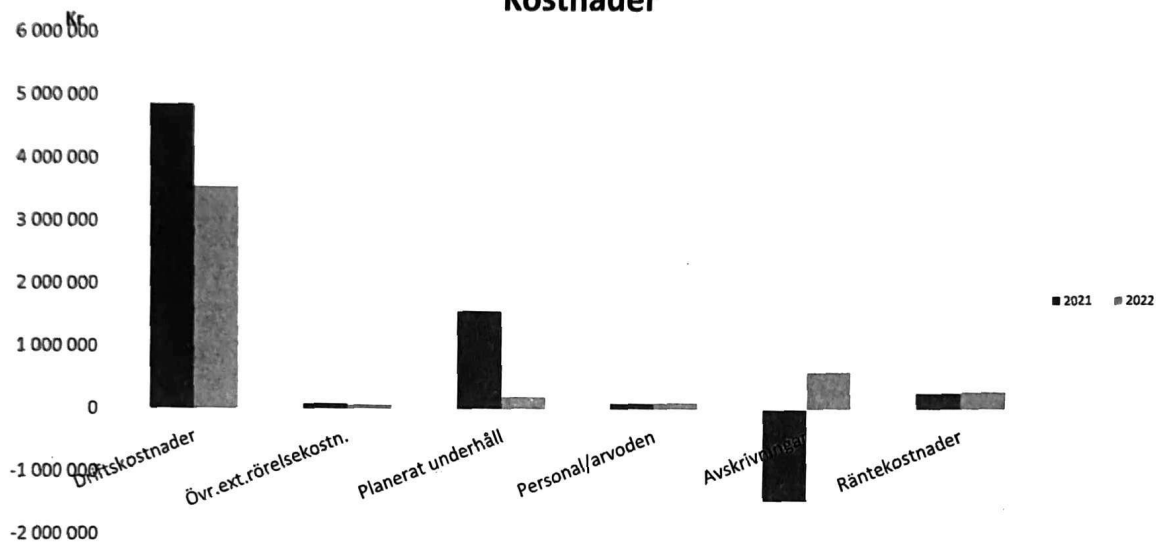
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Malmaberg i Västerås

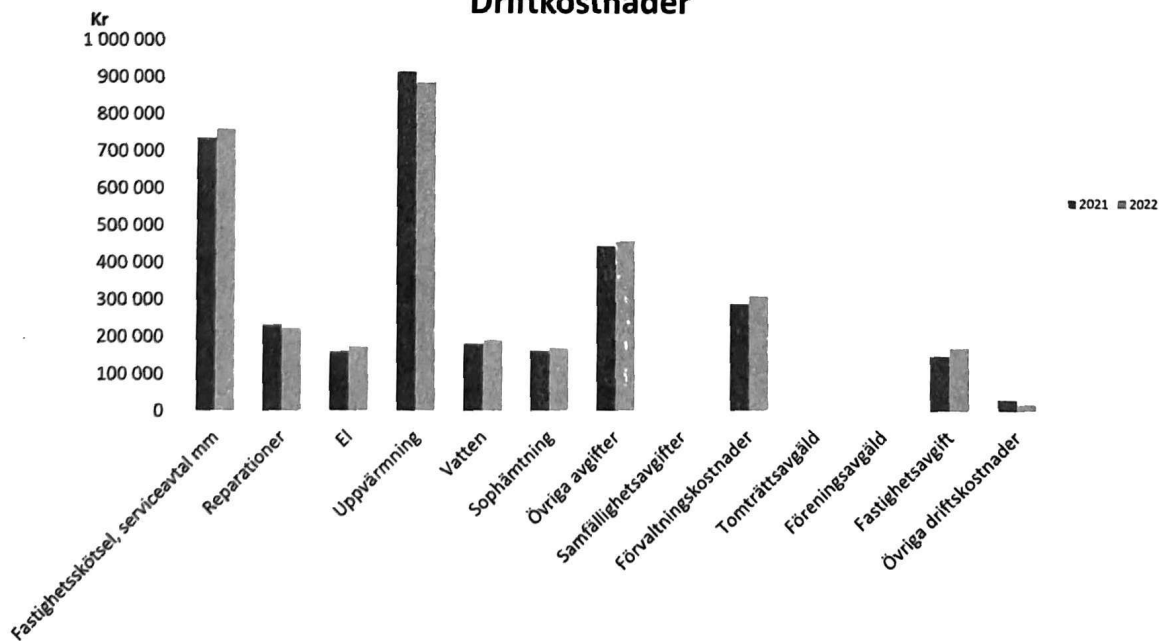











### Kostnader



### Driftkostnader



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 175 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 2808 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  4%	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  176 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 721 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.