

HSB:s Brf Mälaren i Stockholm



Organisationsnummer: 702001-4895

Årsredovisning

2021-01-01 till 2021-12-31

Förvaltningsberättelse HSB:s Brf Mälaren 2021

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm, organisationsnummer: 702001-4895, avger härmed förvaltningsberättelse och redovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2021.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1992:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheter

Beteckning	Adress
Vinfatet 1	Vindragarvägen 2
Vinfatet 2	Vindragarvägen 4
Remmaren 1	Vindragarvägen 8
Remmaren 2	Vindragarvägen 10
Remmaren 3	Vindragarvägen 12
Vindragaren 1	Vindragarvägen 7-23
Vindragaren 2	Vindragarvägen 1, Reimersholmsgatan 32-36
Råkenholmen 6	Anders Reimers Väg 7 (Malmgården)

Byggår och värdeår är 1945

282 bostäder, bostadsrätter med yta 17 994 kvm

26 bostäder, hyresrätter med yta 413 kvm

5 kommersiella lokaler, bostadsrätter med yta 344 kvm

8 kommersiella lokaler, hyresrätter med yta 649 kvm

4 övernattningslägenheter med yta 54 kvm

1 föreningslokal

1 motions- och 1 aktivitetslokal

34 förråd

43 p/platser

• Taxeringsvärde:

Markvärde 409 200 000 kr och byggnadsvärde 258 400 000 kr, totalt 667 600 000 kr.

• Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad och har efter en upphandling förlängt avtalet med Protector att täcka även 2022. Skadedjursdelen täcks via Protector med Nomor och inkluderar sanering av lösöre om angrepp finns i en lägenhet. Premien har höjts med 25% vilket delvis beror på skadeutfallet framförallt inom bostadsrättsdelen för oss men i större utsträckning den allmänna försäkringsmarknaden. Försäkringen innefattar kollektiv bostadsrättsförsäkring. Genom AIG har vi också tecknat en utökad ansvarsförsäkring för styrelsen.

Delägarskap i serviceorganisation

Sopsug på Reimersholme Samfällighetsförening

Föreningen är en av 6 medlemmar/delägare i samfällighetsföreningen som hanterar insamling av hushållssopor för samtliga bostäder på Reimersholme. I varje trapphus finns sopnedkast som genom ett ca 3,1 km långt rörsystem transporterar hushållssopor till en samlingscentral i närheten av Reimersholmsbron. Därifrån transporteras soporna i container till förbränning i sopcentral. Brf Mälarens andel i samfälligheten är 18,3%.

Medlemsinformation**• Överlåtelse av bostadsrätter**

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits, varav tre som arv eller bodelning och två var BR lokaler. Antal medlemmar vid utgången av året var 390.

Styrelse

Styrelsemedlemmarna är valda på två år av ordinarie föreningsstämmor 2021-06-15 respektive 2020-06-25

Fördelning av befattningar gjordes vid konstituerande styrelsemöte 2021-06-22

Ordinarie ledamöter

Bengt Euren	ordförande
Jenny Sivervik	vice ordförande
Niclas Hellström	ledamot
Hans Wermeling	sekreterare
Pär Arvstrand	ledamot
Christine Gave	ledamot
Lena Söderblom Ström	medlemsansvarig
Lena Lindborg	utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter

Ingrid Rogblad	informationsansvarig
Peter Bennich	suppleant
Henning Sköldvall	informationsansvarig

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av: Bengt Eurén, Jenny Sivervik, Hans Wermeling och Christine Gave två i förening vid tecknande av avtal.

Revisorer

Joakim Cejje, ordinarie revisor, vald av föreningsstämman 2021-06-15. Position som suppleant har varit vakant

BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämman 2021-06-15

Ann Axelsson

Karin Hedman

Representanter i HSB

Mälarens styrelse utser inom sig representanter i HSB Stockholm distrikt 4 som medverkar till att välja fullmäktige i HSB Stockholm.

Styrelsemöten

Brf Mälarens styrelse höll 12 protokollförda sammanträden under 2021 inklusive konstituerande möte (fr.o.m. nr 645 t.o.m. 656).

Årsstämma

Ordinarie årsstämma hölls 15 juni 2021. Stämman genomfördes helt genom poströstning. Röstlängden fastställde 40 röstberättigade medlemmar. Föreningen har 287 röstberättigade medlemmar

Övriga representations- eller ansvarsuppdrag

Representanter i Sopsug på Reimersholme Samfällighetsförening

Hans Wermeling, ordinarie

Christine Gave, suppleant

Bengt Euren, ekonomiansvarig

Representanter i Reimersholmes kulturkommitté

Siv Andersson, ordinarie

Carmen Godawsky, suppleant

Ansvarig för Motionslokalen

Niclas Hellström

Ansvarig för Hobbylokal

Niclas Hellström

Ansvarig för Aktivitetslokal

Pär Arvstrand

Lokalgrupp

Niclas Hellström, Pär Arvstrand, Christine Gave

Kommersiella lokaler

Jenny Sivervik, Bengt Euren

Ansvariga för Trädgårdsgrupp

Hans Wermeling, Pär Arvstrand, Ingrid Rogblad, Christine Gave

Ansvariga för Cykelgrupp

Christine Gave, Peter Bennich

Ansvarig för Komposten

Anna Sterner

Brf Mälarens odlingsgrupp

Jenny Sivervik, kontaktperson

Reimersholmes Festdag

Hans Wermeling, Christine Gave

Roddbåt

Jenny Sivervik

Flagga och grill

Lena Söderblom Ström

Tillsyn gästrum

Ulla-Stina Karlsson Landberg

Tillsyn föreningslokal

Aina Forsberg

GDPR-ansvarig

Bengt Euren

Sammankomster, Möten

• Ekonomimöte.

På grund av rådande pandemi har det ej varit möjligt att genomföra ett ekonomimöte.

• Informationsmöte.

På grund av rådande pandemi har det ej varit möjligt att genomföra ett informationsmöte.

• Reimersholmes Festdag

På grund av restriktioner i samband med den pågående pandemi beslöts att inte genomföra detta.

• Möte alla bostadsrättsföreningar på Reimersholme

Med jämna mellanrum träffas representanter från styrelserna i de olika bostadsrättsföreningarna på Reimersholme. Syftet är att utbyta information och erfarenheter från verksamheten, lära av varandra och samordna gemensamma intressen. Under 2021 möttes föreningarna i november.

Samtliga föreningar arbetar med uppdatering av respektive avtal för trädgårdsskötsel. Viss samordning har skett gällande inställning till biologisk mångfald även om bedömning är att vi inte kan få till ett gemensamt trädgårdsavtal. Förhållandena är ganska olika i föreningarna. Gemensamt är dock att Södermalms stadsdelsnämnd har sagt upp de brukaravtal som har funnits för parkskötsel hanterad av föreningarna.

Hotellet vid Reimersholmsbron ses både positivt och negativt. Boende i BRF Musteriet har upplevt omfattande störningar med sen och högljudd verksamhet.

Vi konstaterades också gemensamt att vi har en viss otillfredsställelse beträffande avtal för fastighetsförvaltning. I det här avseendet kan vi vinna mycket på att gå igenom våra avtal och se vad som kan förbättras och det är ett ämne som vi kommer att fortsätta att tala om.

Det bekräftades att vi på Reimersholme inte ingår i den grupp som automatiskt kan kommentera detaljplan för byggnation på Lövhöjden i Gröndal. Brf Bränneriet bevakar dessa byggnadsplaner.

Fastighetsbolaget Bränneriet AB äger fastighet som omfattar hotellet och byggnaden där kanotsällskapet har lokaler. Bolaget har ansökt om ändring av detaljplan och bygglov på detta område. Brf Musteriet som är grannar och som delar värmecentral med den fastigheten bevakar ärendet.

- *HSB Stockholms Distrikts- och bostadsstämma*

Distriktsstämma hölls den 16 november. Föreningen deltog inte med någon representant då detta sammanföll med andra egna möten.

Hemsida

På föreningens hemsida finns information och nyheter om allt som berör medlemmar och boende i Brf Mälaren. Adressen är <https://www.hsb.se/stockholm/brf/malaren>.

På hemsidan publiceras regelbundet nyheter som berör oss. Här finns en grundläggande beskrivning av föreningen med stadgar, kontaktuppgifter och hur felanmälan görs. Vidare finns information om försäkringar, brandsäkerhet, trivsel- och ordningsregler och bredband. Vi beskriver våra gemensamhetslokaler och hur man kan få tillgång till och boka dessa.

Här finns även texter om de hyresobjekt som finns: förråd, parkeringsplatser och ungdomsrum med information om kölistor. Slutligen finns även en omfattande beskrivning av regelverk och ansökan om ombyggnationer.

Gemensamma lokaler och utrustning

- *Motionslokal och aktivitetslokal (tidigare styrketräningsrum och pingisrum)*

Under året slutfördes renoveringen av motionslokalen och aktivitetslokalen. Nya golv och tak, inklusive förstärkt ljudisolering av både golv och tak, ny utrustning för bordtennis och olika former av träning, både för kondition och styrka, har köpts in och installerats. Ordningsreglerna har uppdaterats, vilket bland annat innefattar tidsbegränsning för vistelse i lokalerna.

Samtidigt har ett nytt låssystem införts i dessa lokaler samt hobbylokalen, med taggar istället för nycklar. Syftet med detta var att prova hur ett digitalt låssystem fungerar, inför en större övergång till ett digitalt passersystem i portar med mera, som planeras att genomföras under 2022 (mer nedan).

Öppningen av lokalerna skedde under september och det har därefter varit ett stort intresse och många positiva kommentarer kring dessa. Vi har distribuerat taggar vid 10 tillfällen och har nu närmare 70 medlemmar som använder motionslokalen och som uppskattar den, och ännu fler som åter spelar pingis, dansar och gympar i aktivitetslokalen. En mycket lyckad gemensam investering alltså! Föreningen tar ut en årlig avgift av de som använder motionslokalen, medan aktivitetslokalen är gratis och tillgänglig för alla medlemmar.

- *Parkeringsplatser och kölista*

Föreningen har 43 parkeringsplatser. I kön för parkeringsplats finns för närvarande 62 köande. Två platser har fått nya hyresgäster 2021 enligt kölistan.

- *Gästrum och föreningslokal*

Föreningen har 4 gästrum på Vindragarvägen 2A och föreningslokal på Vdv 12. Medlemmarna kan nu själva boka gästrum och föreningslokal via ett bokningssystem på vår hemsida.

- *Uthyrningsrum och Ungdomsrum*

Föreningen har 26 ungdomsrum på Vindragarvägen 2,10,11,12 och 19. Rummen hyrs ut till ungdomar mellan 18 - 29 år, med inskränkt besittningsskydd. 6 ungdomsrum har fått nya hyresgäster.

Medlemskap

Föreningen är medlem i:

- *HSB Stockholm* och har under 2020 betalat medlemsavgift baserat på 287 bostadsrätter.

- *Samfälligheten för Sopsug på Reimersholme*

Samtliga sopnedkast, som betjänar ca 1500 lägenheter på Reimersholme, är anslutna till en central sopsugsanläggning som hanterar ca 23-25 ton hushållsavfall per månad. Terminalen som samlar upp avfallet ligger nära bron inne på gården mellan kanotklubbens och hotellets lokaler. Samtliga Bostadsrättsföreningar och Micasa Fastigheter på Reimers udde ansvarar och betalar för driften. Brf Mälaren betalar ca 275 000 kr per år.

Schaktstopp i sopnedkasten inträffar när felaktiga eller dåligt emballerade sopor har kastats i sopnedkastet. Kostnaden för att åtgärda och lösa upp den typen av stopp debiteras respektive förening. Det rör sig om ca 3 000-3 500 kr per stopp. Under året uppstod 4 st i Brf Mälaren av de totalt 30 st i hela sopsugen.

Endast **väl förpackade hushållssopor** får slängas i sopnedkasten. Det är ABSOLUT FÖRBJUDET att slänga frigolit, vinboxar, pizzakartonger i sopnedkasten då detta innebär garanterat stopp.

Målsättning har sedan länge varit att göra det möjligt att sortera matavfall i sopsugen. Då vår äldre sopsug endast kan hantera en sopfraktion krävs att Stockholm Vatten och Avfall färdigställer sopsorteringsanläggningen i Högdalen. På grund av olika förseningar så dröjer det till 2023 innan den anläggningen är i drift. Vi har därför dispens fram till december 2023. För förberedelser och beroende på färdigställning i Högdalen finns det förslag att utsträcka till mitten 2024 innan kravet på obligatorisk insamling av matavfall blir gällande för oss. Avsikt är då att hantera även matavfall i sopsugen. Det sker då genom att olikfärgade soppåsar skall användas.

Sopsugen togs i drift 1980. I oktober uppstod ett haveri på sopsugsröret där soporna transporteras. Detta är i anslutning till Vindragarvägen 9. Då röret ligger mycket djupt på detta ställe kommer det krävas en omfattande grävning för reparationen. Reparation har upphandlats och kommer att genomföras i slutet på första kvartalet 2022.

- *HSB Reimersholmes Pensionärsförening och Reimersholmes kulturkommitté*

Dessa föreningar har funnits sedan slutet på 1980-talet. Målsättning är att främja social hållbarhet och stödja lokalt föreningsliv. Verksamheterna omfattar klubbträffar med föreläsningar eller musik, utflykter, studiebesök, resor, pubkvällar och studiecirkel. HPR, HSB Pensionärsklubb Reimersholme, är som framgår av namnet en pensionärsklubb för boende på Reimersholme.

Till Kulturkommitténs uppskattade aktiviteter hör höst- och vårsalongerna där lokala och externa konstnärer visar upp sina verk. Kommittén ordnar även författaraftnar, konserter och filmkvällar. Den rådande pandemin har tyvärr inneburit att alla aktiviteter har varit inställda under året.

Händelser under verksamhetsåret 2021

- *Värmedistribution*

Vår leverantör av fjärrvärme har bytt namn och heter numera Stockholm Exergi.

- *Elavtal*

Föreningen har ett avtal med Luleå Energi under ett ramavtal med HSB Stockholm. Avtalet sträcker sig över flera år och baseras på terminsinköp och säkerställer leveranser och pris framåt i tiden. Avtalsformen är ett mellanting mellan rörligt och fast avtal. Genom detta undviker man stora och plötsliga förändringar i prisbilden för el.

- *Fönsterrenovering Reimersholmsgatan 32-36, Vindragarvägen 1, 7-23*

Arbetet har utförts under våren, sommaren och tidiga hösten av Fog & Fönsterservice AB. Totalrenovering utfördes av fönstren i lägenheterna på Reimersholmsgatan. Fönsterkarmarna har kontrollerats och trädetaljer bytts ut vid behov. Utsidan av fönsterbågar/balkongdörrar på framsidan av huset, som krävde mer behandling, har åtgärdats på verkstad. Förbättringsrenovering har utförts av fönster och entrédörrar i affärslokalerna.

På Vindragarvägen har förbättringsmålning gjorts. Baserat på besiktningsrapport har vi tillsammans med Fog & Fönster kommit fram till att de allra flesta fönsterbågarna där var i ett så bra skick att de kunde renoveras och målas på plats. Behandling av samtliga burspråk har gjorts från utsidan med skylift.

Efterarbete med renovering av putsskador som uppkommit vid fönsterrenoveringen samt bristande tätning mellan fönster och tegelvägg på Vindragarvägen 8, 10 och 12 har utförts under vår sommar och höst av Svensk Byggservice.

Efter fönsterrenoveringarna har föreningen tecknat ett flerårigt underhållsavtal med Fog & Fönsterservice AB. Avtalet innebär regelbunden tillsyn med rengöring, underhåll, bättringsmålning och kittning av yttre fönsterbåge och fönsterkarm vid behov. Avsikten med detta är att förlänga hållbarheten och undvika stora återkommande och dyrbara renoveringar i närtid. Avtalet gäller även Vindragarvägen 8, 10 och 12.

- *Fönsterrenovering Vindragarvägen 2 och 4 upphandling*

Under senhösten 2021 genomfördes upphandling av fönsterrenovering beträffande de resterande husen, Vindragarvägen 2 och 4, av Fönsterkontrollgruppen Nele AB. Efter värdering av de fem inkomna anbudena har Fog & Fönsterservice AB erhållit uppdraget att även renovera dessa fönster med beräknad start i mars/april 2022.

- *Malmgården ventilation och hyresavtal*

Miljöförvaltningen i Stockholm utfärdade ett föreläggande till Brf Mälaren som fastighetsägare till Malmgården att vissa bakgrundsljud från ventilationen överskred tillåtna värden. Befintlig anläggning är gammal och består till stor del av ventilationsaggregat som står inne i lokalerna. En utredning genomfördes av Aircano AB och en åtgärdsplan togs fram. Resultatet blev att hela anläggningen måste bytas ut och ett nytt ventilationssystem byggas. Det är en omfattande och dyrbar nyinvestering. Parallellt med upphandling av installation av ny ventilation har därför även omförhandling av hyreskontraktet med Södermalms Stadsdelsnämnd genomförts. Det gamla avtalet har uppdaterats till stor del och en större hyreshöjning genomförs. Avtalet är på 5 år.

Den nya ventilationen kommer till största delen att installeras under förskolans stängning under sommaren 2022. Aircano AB har efter upphandling fått kontrakt på arbetet.

- *Digitalt bokningssystem för föreningslokal och gästrum*

I samband med byte av leverantör för fastighetsskötsel framkom ett behov att förenkla rutiner för bokning av gästrum och föreningslokal. Vi hade då redan kontakt med NSS, Nordic Safety Solutions AB som installerat tagglås till Träningslokalen. Vi beslutade att fortsätta med samma företag för installation av ett digitalt bokningssystem från Axema.

Beslut togs också att betalning för utnyttjande av dessa lokaler i huvudsak skulle ske via Swish. Bokning kan fortsättningsvis göras genom vår Fastighetstekniker under hans expeditionstid. Där hämtas även nycklar och betalning skall ske senast då. Kom ihåg att ange lägenhetsnummer i samband med betalning.

• *Fastighetsskötsel byte till Einar Mattsson*

Styrelsen såg ett behov att uppdatera avtal och behovet av tjänster inom fastighetsskötsel. En större upphandling genomfördes därför där flera företag kontaktades. Efter förhandlingar skrevs avtal till slut med Einar Mattsson AB. I samband med övertagandet i juni 2021 genomfördes också en justering av expeditionstiderna. Fortsättningsvis skall noteras att fastighetsteknikern inte är på plats hela dagarna. Förändringar har också gjorts beträffande hantering av felanmälningar som nu skall ske via: www.einarmattsson.se/felanmalan

• *Byte av dörrar till cykelrum och piskbalkonger höghusen*

I samband med inbrott i några cykelrum blev några dörrar allvarligt skadade. Dörrar till cykelrum i Vindragarvägen 4, 8 och 10 byttes ut.

• *Trädgårdsavtal*

Föreningen tecknade i december ett nytt avtal med Kjell Johanssons Trädgårdsservice AB för skötsel och underhåll samt snöröjning av vår egen mark runt husen. Vi har i arbetet med det nya avtalet gått igenom och uppdaterat våra önskemål om skötseln med inspel från de medlemmar som skrev en motion om åtgärder för ökad biologisk mångfald.

Vår entreprenör är densamma som tidigare men en betydande skillnad är att Stockholms stad genom sin entreprenör PEAB per 2022-01-01 tar över skötseln av markområden de äger i anslutning till vår mark. Brf Mälaren har fram till årsskiftet skött dessa delar, bl.a. Vindragarparken, genom ett brukaravtal. Trädgårdsskötseln vid Malmgården sköts sedan tidigare av stadens entreprenör.

• *Solceller och laddstolpar*

En proposition från styrelsen till årsmötet 2021 om undersökning och upphandling för installation av solceller på höghusen antogs. Förstudie hade då genomförts och en upphandling startade. Intresset var ganska svalt då det snabbt visade sig att marknaden för installationer var mycket ansträngd. I ett försök att öka intresset kopplade vi då ihop detta med upphandling av laddstolpar. Tyvärr gav detta inte någon större effekt, varför vi återgick till att upphandla solceller och laddstolpar var för sig.

De offerter vi fick för solceller på höghusen visade tyvärr att tillgängliga ytor på taken är kraftigt begränsade på grund av taksäkerhetsinstallationer. Upphandling av solceller har därför lagts på is. Undersökningar måste göras om möjligheter att flytta eller ta bort delar av taksäkerhetsutrustning.

Solceller på låghusen är i jämförelse mer fördelaktigt, tack vare bättre lutning (mot söder) och frånvaro av extra installationer. Men då taken kommer behöva läggas om inom några år är det bäst att invänta detta, innan solceller kan installeras på dessa hus.

Upphandling för installation av laddstolpar, 11 stycken på Reimersholmsgatan 32–36, har också uppvisat stora förseningar. Trots visat intresse hos flera leverantörer har det varit svårt att få in offerter. Målsättning är nu att förhandla med några installatörer för att komma till beslut under första halvåret 2022.

• *Stamspolning*

Spolning av avloppsstammarna har skett under året. Detta genomförs regelbundet för att undvika stopp och skador på ledningarna. Vissa skador på avlopp i Vindragarvägen 11 har hittats och undersökning skall göras för en renovering av avlopp i ungdomsrummen på Vindragarvägen 11 och 19.

Planerade investeringar de kommande 5 åren

De större investeringar som kommer att behöva planeras in under de kommande 5 åren utan att ange tidpunkt eller turordning

Fönsterrenovering Vindragarvägen 2 och 4 under 2022

Installera laddstolpar under 2022

Renovering av entréportar

Måla trapphus

Vidareutveckling av passersystemet

Omkoppling av fjärrvärme direkt till Vindragarvägen 9

Renovering av tak på låghus, byte av takpapp och läkt under taktegel och plåtdetaljer runt ventiler och skorstenar.

Fasadrenovering av Malmgården

Solceller

EKONOMI*Hyresjusteringar/avgiftsjusteringar*

Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen höjdes hyrorna för de 26 ungdomsrummen med 1,75% fr o m 1 juli.

Hyresavtalet för Malmgården har omförhandlats och inkluderar en hyresjustering med effekt fr o m 1 oktober 2022. Avtalet är på 5 år med indexuppräknings.

Jämförelse resultat 2021 och 2020

	2021	2020
Nettoomsättning	15 340 471	15 194 278
Drift och underhåll	-9 801 490	-8 555 736
Övriga externa kostnader	-437 432	-309 055
Planerat underhåll	-504 874	-1 396 270
Personalkostnader och arvoden	-264 490	-309 733
Avskrivningar	-4 090 292	-3 623 420
Övriga rörelsekostnader	0	0
Finansiella poster	-362 142	-514 453
Årets resultat	-120 248	485 611

Kommentarer till skillnader mellan åren

Den blygsamma ökningen av föreningens intäkter kommer av hyreshöjning för hyresbostäder. Bidrag är också viss ökad användning av gästrum men framför allt intäkter från den nyöppnade Motionslokalen. De kraftigt ökade kostnaderna för Drift och underhåll beror delvis på att fakturering för kostnader avseende fastighetsskötsel och trädgård som skulle belastats förra året. Kostnad för fjärrvärme har ökat med ca 11% vilket kan hänföras till ökat behov på grund av väderlek. I övrigt har kostnader för stamspolning och vattensador tillkommit.

Ökning av övriga externa kostnader beror främst på jurist och konsultkostnader i samband med upprättande av hyresavtal och upphandlingar. Avskrivningarna ökar då vi nu aktiverar och skriver av fönsterrenoveringarna.

De reducerade räntekostnaderna är helt tack vare sänkt ränta på lånen med rörlig ränta. En större upphandling kommer att ske tidig sommar 2022 för omsättning av lånen som löper ut.

Arvode / ersättningar / förvaltning

	2021	2020	2019	2018
Arvode till styrelsen	226 891 kr	219 500 kr	214 700 kr	178 102kr
Arvode till föreningsvald revisor	7 140 kr	7 095 kr	6 975 kr	5 688 kr
Förvaltning	691 984 kr	700 373 kr	703 447 kr	658 294 kr

Underlag för beräkning: Styrelsearvodet baseras på 3 basbelopp som fördelas på styrelsens ledamöter, ett sammanträdesarvode på 800 kronor per person och bevistat sammanträde samt en årlig middag. Revisorarvodet är 15 % av 1 basbelopp. Valberedningen ersätts med 33 % av 1 prisbasbelopp samt en middag.

Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	15 340	15 194	15 077	15 024	14 511	14 597
Resultat efter finansiella poster tkr	-120	486	1245	-5003	252	1114
Årsavgift*, kr/kvm, yta bostadsrätter	677	677	677	677	657	657
Drift**, kr/kvm, yta bostadsrätter o lokaler	531	463	455	457	450	428
Belåning*, kr/kvm	2 878	2 939	2 795	2 592	2 655	2 714
Räntekänslighet	5%	5%	4%	4%	4%	4%
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	226	278	263	-55	226	259
Energikostnader kr/kvm	217	195	201	214	203	210
Soliditet, %	24	24	25	25	29	29

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift fördelas för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuella separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande)

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader för planerat underhåll.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		15 340 471
Rörelsekostnader	-	15 098 577
Finansiella poster	-	362 142
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-120 248
Planerat underhåll	+	504 874
Avskrivningar och utrangeringar	+	4 090 292
Årets sparande		4 474 918
Årets sparande per kvm total yta		226

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	850 380	11 761 958	3 601 753	2 716 253	485 611
Reservering till fond 2021			2 136 000	-2 136 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-504 874	504 874	
Balanserad i ny räkning				485 611	-485 611
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-120 248
Belopp vid årets slut	850 380	11 761 958	5 232 879	1 570 738	-120 248

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	3 201 864
Årets resultat	-120 248
Reservering till underhållsfond	-2 136 000
Ianspråktagande av underhållsfond	504 874
Summa till stämmans förfogande	1 450 490

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 450 490
-------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 340 471	15 194 278
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 801 490	-8 555 736
Övriga externa kostnader	Not 3	-437 432	-309 055
Planerat underhåll		-504 874	-1 396 270
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-264 490	-309 733
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 090 292	-3 623 420
Summa rörelsekostnader		-15 098 577	-14 194 214
Rörelseresultat		241 894	1 000 064
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 744	9 631
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-370 886	-524 084
Summa finansiella poster		-362 142	-514 453
Årets resultat		-120 248	485 611

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
		70 606 374	72 372 325
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		70 607 874	72 373 825
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 729	3 613
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 681 574	7 444 525
Placeringskonto HSB Stockholm		49	49
Övriga fordringar	Not 10	8 445	11 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	746 850	664 167
		5 441 647	8 123 951
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 500 000	0
Kassa och bank	Not 13	117 785	206 166
Summa omsättningstillgångar		9 059 432	8 330 116
Summa tillgångar		79 667 306	80 703 941

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	850 380	850 380
Upplåtelseavgifter	11 761 958	11 761 958
Yttre underhållsfond	5 232 879	3 601 753
	<u>17 845 217</u>	<u>16 214 091</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 570 737	2 716 252
Årets resultat	-120 248	485 611
	<u>1 450 489</u>	<u>3 201 863</u>
Summa eget kapital	<u>19 295 706</u>	<u>19 415 954</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 9 165 000	21 725 000
	<u>9 165 000</u>	<u>21 725 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 47 804 035	36 444 035
Leverantörsskulder	847 552	649 967
Skatteskulder	34 109	24 869
Övriga skulder	Not 16 12 195	8 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 2 508 709	2 436 048
	<u>51 206 600</u>	<u>39 562 987</u>
Summa skulder	<u>60 371 600</u>	<u>61 287 987</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>79 667 306</u>	<u>80 703 941</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-120 248	485 611
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 090 292	3 623 420
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 970 044	4 109 031
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-80 647	-9 942
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	283 613	-664 008
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 173 010	3 435 081
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 324 341	-3 097 689
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 324 341	-3 097 689
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 200 000	3 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 200 000	3 800 000
Årets kassaflöde	648 669	4 137 392
Likvida medel vid årets början	7 650 740	3 513 348
Likvida medel vid årets slut	8 299 408	7 650 740

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 BFAR 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 3,37 % av anskaffningsvärdet.

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 1 459 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	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 407 796	12 407 796
Individuell mätning el	0	3 994
Hyror	2 683 153	2 620 929
Övriga intäkter	251 553	172 930
Bruttoomsättning	15 342 502	15 205 649
Avgifts- och hyresbortfall	-2 031	-11 371
	15 340 471	15 194 278
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 036 441	1 298 974
Reparationer	1 210 317	944 273
El	422 512	382 324
Uppvärmning	3 342 458	3 005 026
Vatten	526 381	472 068
Sophämtning	129 147	346 924
Fastighetsförsäkring	293 396	263 629
Kabel-TV och bredband	482 585	479 834
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	605 372	597 486
Förvaltningsarvoden	691 984	700 373
Övriga driftkostnader	60 897	64 826
	9 801 490	8 555 736
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	14 050	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	63 391	37 467
Administrationskostnader	217 799	162 130
Extern revision	24 625	23 000
Konsultkostnader	71 469	25 100
Medlemsavgifter	46 098	61 358
	437 432	309 055
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	226 891	219 500
Revisionsarvode	7 140	7 095
Övriga arvoden	15 708	20 724
Löner och övriga ersättningar	0	500
Sociala avgifter	57 216	56 386
Pensionskostnader och förpliktelser	-42 465	5 528
	264 490	309 733
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 942	2 819
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	49
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 900	3 375
Övriga ränteintäkter	902	3 388
	8 744	9 631
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	369 120	459 567
Övriga räntekostnader	1 766	64 517
	370 886	524 084

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	120 276 513	112 374 966
Anskaffningsvärde mark	1 280 000	1 280 000
Årets försäljning/utrangeringar	0	0
Omklassificering från pågående nyanläggningar	1 087 714	7 901 547
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 644 227	121 556 513
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-49 184 189	-45 560 769
Årets avskrivningar	-4 090 292	-3 623 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 274 481	-49 184 189
Utgående bokfört värde	69 369 747	72 372 325
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	252 000 000	252 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	400 000 000	400 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 200 000	9 200 000
Summa taxeringsvärde	667 600 000	667 600 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	4 803 858
Årets investeringar	2 324 341	-4 803 858
Omklassificering till byggnad	-1 087 714	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 236 627	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 500	1 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 445	11 597
	8 445	11 597
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	745 931	664 167
Upplupna intäkter	919	0
	746 850	664 167
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 500 000	0
	3 500 000	0

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 13 Kassa och bank					
Nordea		117 785	206 166		
		117 785	206 166		
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutbetalnings dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758213997	0,37%	2022-07-21	9 760 285	0
Nordea	39758215760	0,35%	2022-08-16	10 262 500	0
Nordea	39758218999	0,35%	2022-08-19	10 221 250	0
Nordea	39788909604	0,65%	2022-06-15	8 910 000	300 000
Nordea	39788918727	0,75%	2022-07-20	3 650 000	600 000
Nordea	39788989314	0,89%	2024-07-17	9 165 000	300 000
Nordea	39798255399	0,46%	2022-01-04	5 000 000	0
				56 969 035	1 200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					50 969 035
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 165 000
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.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				59 444 035	59 444 035
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				47 804 035	36 444 035
				47 804 035	36 444 035
Not 16 Övriga skulder					
Källskatt				0	150
Övriga kortfristiga skulder				12 195	7 918
				12 195	8 068
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				40 085	46 584
Förutbetalda hyror och avgifter				1 509 945	1 577 451
Övriga upplupna kostnader				958 679	812 013
				2 508 709	2 436 048
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Bengt Eurén

.....
Christine Gave

.....
Hans Wermeling

.....
Jenny Sivervik

.....
Lena Lindborg

.....
Lena Söderblom Ström

.....
Niclas Hellström

.....
Pär-Olov Arvstrand

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor
Joakim Cejje

.....
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Liselotte Herrlander

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Mälaren i Stockholm, org.nr. 702001-4895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälaren i Stockholm för år 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. Revisorens 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.

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 granskningssåtgärder 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 granskningssåtgärder 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 Mälaren i Stockholm för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den / 2022

.....
Liselotte Herrlander

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Joakim Cejje

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT EURÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-07 kl. 13:08:15



LENA SÖDERBLOM STRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 08:43:50



JENNY SIVERVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 09:28:03



NICLAS HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-09 kl. 14:31:42



CHRISTINE GAVE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-07 kl. 15:09:31



LENA LINDBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-10 kl. 12:07:09



HANS WERMELING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-07 kl. 11:58:47



PÄR-OLOV ARVSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 09:55:58



LISELOTTE HERRLANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-21 kl. 20:04:45



JOAKIM CEJIE

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 17:42:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISELOTTE HERRLANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-21 kl. 20:05:32



JOAKIM CEJIE

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 17:41:45

