



HSB BRF MÄLAREN

ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DU HAR VALT ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Styrelsen Brf Mälaren

Fastigheterna med lägenheter och lokaler ägs av föreningen gemensamt. För att få köpa en bostadsrätt måste du först bli godkänd som medlem i föreningen.

Det du köper är nyttjanderätten till din lägenhet för permanent boende utan begränsning i tid. Det innebär inte ett ägande av lägenheten, men att du övertagit fullt ansvar för din bostadsrätt då det gäller lägenhetens inre underhåll och skötsel.

Du har också genom köpet och medlemskapet i föreningen åtagit dig att respektera och leva upp till regler och villkor i föreningens stadgar. Utöver detta regleras ditt och föreningens ansvar i Bostadsrättslagen.

Du måste t ex söka tillstånd av föreningen/styrelsen innan du gör förändringar i din lägenhet, t.ex. riva, bygga eller flytta väggar eller på annat sätt bygga om. Du måste informera styrelsen och få ett skriftligt tillstånd innan du kan påbörja någon ombyggnad eller renovering. Information om detta finns på hemsidan, www.hsb.se/stockholm/brf/malaren under "Ombyggnad".

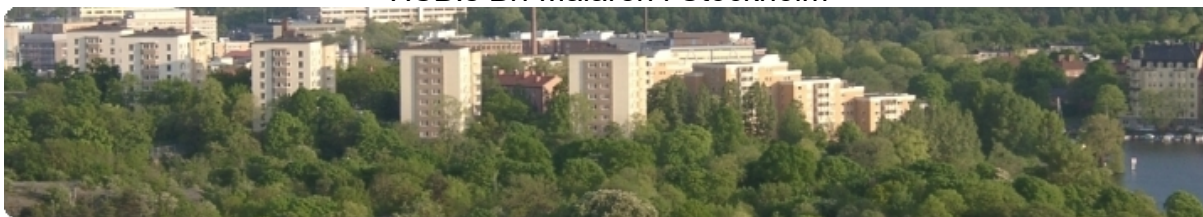
Ansvar och skyldigheter för underhåll av lägenheten invändigt finns angivet i stadgarna. Om du är tveksam om var gränserna mellan föreningens och lägenhetens ansvar går skall du i första hand kontakta förvaltaren och därefter styrelsen.

Bostadsrättsföreningens medlemmar har ett gemensamt ansvar för tillgångar i föreningen och förvaltning och skötsel av dessa. Det gäller t ex för våra allmänna utrymmen, såsom tvättstugor, trapphus, portar, källar- och vindsutrymmen, fritidslokaler etc. samt utemiljön. Vi kan genom att undvika skador, visa hänsyn och vårda dessa, hålla nere skötsel- och underhållskostnaderna.

Ett viktigt medlemsansvar är också att under någon period vara med i styrelsen, eller att engagera sig i gemensamma projekt och aktiviteter i föreningen.

Styrelsen som är utsedd av medlemmarna har till sin hjälp kontrakterad förvaltare och fastighetsskötare. I vårt fall är HSB förvaltare.

HSB:s Brf Mälaren i Stockholm



Kallelse och Dagordning Ordinarie föreningsstämma 2023

Onsdagen den 24 maj 2023 Klockan 18.30

Plats: Åttingen, Brf Bränneriets möteslokal

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Val av sekreterare
4. Godkännande av röstlängd/ upprättad förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två rösträknare, tillika protokolljusterare tillsammans med stämмоordföranden
8. Fråga om kallelse skett enligt stadgarna.
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
15. Motioner och andra av medlemmarna anmälda ärenden
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 sammankallande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Information om pågående och planerade arbeten.
25. Föreningsstämman avslutande.

Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall lämna skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall presenteras i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Efter avslutad föreningsstämma inbjuder föreningen till lite mingel med lättare förtäring och något gott att dricka till.

Välkommen
Styrelsen

HSB:s Brf Mälaren i Stockholm



Organisationsnummer: 702001-4895

Årsredovisning

2022-01-01 till 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-4895 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Räkenholmen 6	1945-01-01	1946
Remmaren 1	1945-01-01	1945 och 1946
Remmaren 2	1945-01-01	1945 och 1946
Remmaren 3	1945-01-01	1945 och 1946
Vindragaren 1	1945-01-01	1946
Vindragaren 2	1945-01-01	1946
Vinfatet 1	1945-01-01	1945 och 1946
Vinfatet 2	1945-01-01	1945 och 1946

Totalt 8 objekt

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. Försäkringen förlängdes även för 2023 med premiehöjning på ca 20%. Premien har höjts med 25% vilket delvis beror på Orsak till den stora ökningen av premien är skadefallet 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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
282	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17994
26	lägenheter (hyresrätt)	466
43	p-platser	0
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	344
7	lokaler (hyresrätt)	645
4	Övernattningslägenheter	54
Totalt 367 objekt		19503

Föreningens lägenheter fördelas på: 80 st 1 rok, 95 st 2 rok, 87 st 3 rok, 14 st 4 rok, 5 st 5 rok, 1 st 6 rok.
1 st föreningslokal 1 st motionslokal , 1st aktivitslokal , 33 st extra förråd



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%.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bengt Eurén	Ordförande
Hans Wermeling	Sekreterare
Lena Söderblom Ström	Ledamot och medlemsansvarig
Pär-Olov Arvstrand	Ledamot
Niclas Hellström	Ledamot
Christine Gave	Ledamot
Jenny Sivervik	Vice Ordförande
Peter Bennich	Suppleant
Henning Sköldvall	Suppleant och informationsansvarig
Lena Lindborg	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Wermeling, Lena Söderblom-Ström, Pär Arvstrand och suppleant Henning Sköldvall .

Brf Mälarens styrelse höll 12 protokollförda sammanträden under 2022 inklusive konstituerande möte (fr o m 657 till 668)

Firmatecknare har varit: Hans Wermeling, Bengt Eurén, Christine Gave, Jenny Sivervik.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

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

Valberedning vald vid föreningsstämman Yvonne Holmqvist. Ytterligare medlemmar som tillkommit under verksamhetsåret är Eva Fredriksson och Heli Hirsh.

Representanter i HSB.

Brf Mälarens styrelse utser inom sig representanter i HSB Stockholm distrikt 4 Innerstaden.

Föreningsstämma

Ordinarie årsstämma hölls 23 maj 2022. Röstlängdenfastställde 37 röstberättigade medlemmar. Föreningen har 287 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 22 november 2022 för beslut att upplåta en av föreningens parkeringsplatser till företag som tillhandahåller poolbilar. Röstlängden fastställde 26 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 Godawszky, suppleant

Ansvarig för Motionslokalen

Niclas Hellström

Ansvarig för Hobbylokal

Niclas Hellström

Ansvarig för Aktivitetslokalen

Pär Arvstrand

Lokalgrupp

Niclas Hellström, Pär Arvstrand, Christine Gave

Kommersiella lokaler

Jenny Sivervik, Bengt Euren

Ansvariga för Trädgårdsgrupp

Hans Wermeling, Pär Arvstrand, Christine Gave

Ansvariga för Cykelgrupp

Christine Gave, Peter Bennich

Ansvarig för Komposten

Anna Sterner

Brf Mälarens odlingsgrupp

Jenny Sivervik, kontaktperson

Roddbåt

Jenny Sivervik kontaktperson

Flagga och grill

Lena Söderblom Ström

Tillsyn gästrum

Ulla-Stina Karlsson Landberg

Lena Söderblom-Ström

Tillsyn föreningslokal

Aina Forsberg, Jenny Sivervik

GDPR-ansvarig

Bengt Euren

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**Sammankomster och möten**

- *Möte för nya medlemmar*

Vi har haft två möten för nya medlemmar i april. 11 nyinflyttade deltog vid dessa.

- *HSB Stockholms Distrikts- och bosparstämma*

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

Hemsida

Föreningens hemsida är det bästa och snabbaste sättet att ta del av 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 bokar dessa.

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

Medlemskap

Föreningen är medlem i:

- *HSB Stockholm och har under 2022 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.

Endast väl förpackade hushållssopor får slängas i sopnedkast. Det är ABSOLUT FÖRBJUDET att slänga frigolit, vinboxar, pizzakartonger i sopnedkast då detta innebär garanterat stopp. Kostnad för att hantera stopp som uppstår i ett sopnedkast debiteras respektive förening. Under 2022 har vi haft 4 stopp av de totalt 25 stoppen i hela sopsugen. Kostnad ca 2500 kr per stopp.

Stockholm Vatten och Avfall bygger nu ut sopsorteringsanläggningen i Högdalen. När den är färdig kan vi börja hantera sortering av matavfall i vår sopsug. Det kommer då att ske genom att matavfall sorteras i speciella påsar som kan identifieras i sopsorteringen i Högdalen. Beräknad start är juli 2024.

Skadan på sopröret utanför Vindragarvägen 9 som upptäcktes förra året reparerades i april. En stor reparation med betydande grävning krävdes för att byta delar av sopröret. Finansiering av reparationen täcktes till två tredjedelar genom extra medlemsavgift till samfälligheten.

- *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.

Gemensamma lokaler och utrustning

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

Under året har både motionslokal och aktivitetslokal använts flitigt av våra medlemmar. Vi har också haft det nya låssystemet igång här och det har fungerat mycket bra.

Motionslokalen har en årlig avgift och från september har vi börjat distribuera aviseringar om nytt årsbelopp via mail till våra tecknade medlemmar vilket har fungerat ganska bra. Några har ej erhållit mailen och i några fall har angivna mailadresser resulterat i felmeddelanden, men eftersom detta är en helt ny rutin så finns det som alltid lite inkörningsproblem.

Aktivitetslokalen har använts dagligen, inte minst av föreningens yngre medlemmar som ofta utmanar varandra eller föräldrar på en pingismatch eller någon annan lek.

Sammanfattningsvis så har satsningen på nya moderna lokaler varit till glädje för många medlemmar, vilket flera också berättat för oss.

- *Hobbyrum*

Hobbyrummet används av ett mindre antal medlemmar, men de som gör det tycker att det är en riktigt bra tillgång att kunna snickra och måla på annan plats än i egna lägenheten. I december då det nya låssystemet breddinfördes så övergick också hobbylokalen till att enbart öppnas med tagg.

- *Parkeringsplatser och kölista*

Föreningen har 43 parkeringsplatser. I kön för parkeringsplats finns för närvarande 76 köande. Inga platser har fått nya hyresgäster under 2022. Under året har 11 av platserna fått laddstolpe. Laddplatserna har samma kö som övriga platser.

- *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. 4 ungdomsrum har fått nya hyresgäster. Det finns 30 personer på kö.

Händelser under verksamhetsåret 2022

- *Värmedistribution*

Uppvärmning av våra fastigheter sker med fjärrvärme levererat av Stockholm Exergi. Vi har med hjälp av dem startat en energikartläggning för att undersöka möjligheter att reducera vår energianvändning. Under värmesäsongerna har vi haft problem med temperatur i ett antal lägenheter framförallt i låghusen. Detta delvis beroende på avlagringar i värmesystemet som vi har svårigheter att ta bort. Ytterligare undersökningar skall genomföras och åtgärder tas under nästa år.

- *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 prisen för el. Detta har varit mycket fördelaktigt för oss under den pågående energikrisen och kostnadsökningarna är betydligt lägre än den allmänna marknaden.

- *Fönsterrenovering Vindragarvägen 2 och 4 upphandling*

Under senhösten 2021 genomfördes upphandling av fönsterrenovering av de resterande husen, Vindragarvägen 2 och 4, med hjälp av Fönsterkontrollgruppen Nele AB. Efter värdering av de fem inkomna anbuderna fick Fog & Fönsterservice AB uppdraget att även renovera dessa fönster. Fönstren i Vindragarvägen 2A (gästrum och ungdomsrum) samt i tvättstugan Vindragarvägen 4 har fått isolerande fönsterglas monterade.

Efterarbete med renovering av putsskador som uppkommit i samband med fönsterrenoveringen samt tätning mellan fönster och tegelvägg har utförts under vår, sommar och höst av Svensk Byggservice AB. Renoveringen av putsskador kommer att avslutas under våren 2023, med början i mars/april. Konsult från Fönsterkontrollgruppen Nele AB besiktigar samtliga arbeten. Efter fönsterrenoveringarna har föreningen tecknat ett flerårigt underhållsavtal med Fog & Fönsterservice AB som innebär regelbunden tillsyn och bättringsmålning m.m. av yttre fönsterbåge och fönsterkarm vid behov. Avsikten med detta är att förlänga hållbarheten och undvika stora återkommande och dyrbara renoveringar i närtid.

Ungdomslägenheter Vindragarvägen 11 och 19

I samband med stamspolningen under förra året upptäcktes några mindre läckor och ytterligare undersökning gjordes för att besluta om åtgärder. Av någon anledning genomfördes inte något stambyte i dessa lägenheter 2001. Beslöts efter filmning att genomföra en begränsad relining på Vindragarvägen 11. Övriga avlopp på denna adress och samtliga på Vindragarvägen 19 rensades och spolades.

Malmgården ventilation och hyresavtal

Den under 2021 upphandlade byte av ventilationsanläggning installerades av AirCano under förskolans stängning under sommaren. Anläggningen är besiktigad och har fått godkännande också av Miljöförvaltningen att vi nu möter gällande regelverk beträffande luftväxling och ljudnivåer. Det nya femåriga hyresavtalet med Södermalms Stadsdelsnämnd gäller fr o m hösten 2022 med en större hyreshöjning.

Passersystem – yttre skalskydd

Tidigare samarbete med NSS, Nordic Safety Solutions har under året utvidgats till att även gälla installation av ett taggbaserat passersystem i entré-portar, cykelrum, tvättstugor, föreningslokal och gästrum. Ett digitalt bokningssystem för föreningslokal och gästrum togs också i bruk. Under sommar och höst delades taggar ut som är registrerade på respektive lägenhet till alla boende. Den 1 december övergick vi till att använda taggarna för att ersätta nycklar för inpassagerna till portar, cykelrum och tvättstugor. Fr o m detta datum ger taggar automatiskt tillgång till föreningslokal och gästrum när dessa bokats i det digitala bokningssystemet.

• Digitalt bokningssystem för föreningslokal och gästrum

Beslut togs att betalning för utnyttjande av dessa lokaler i huvudsak skulle ske via Swish. Kom ihåg att ange lägenhetsnummer i samband med betalning. Lokalerna bokas via vårt digitala bokningssystem som nås via hemsidan. Möjligheten att boka hos fastighetstekniker på hans expeditionstid finns kvar.

• Byte av dörrar till cykelrum och piskbalkonger höghusen

Dörrarna till cykelrummen i Vindragarvägen 7-23 var delvis i dålig kondition och byttes därför ut i samband med beslut att installera det nya passersystemet.

Dörrarna till piskbalkonger på höghusen är mycket utsatta för väder och vind och var i dålig kondition. Ett byte av dörr genomfördes på Vindragarvägen 12 under föregående år. Motsvarande dörrar på övriga höghus byttes under året

Trädgårdsavtal

Föreningen tecknade i december 2021 nytt avtal med Kjell Johanssons Trädgårdsservice AB för skötsel och underhåll samt snöröjning av vår egen mark runt husen. Staden sköter sedan 2022-01-01 sin egen mark, bl.a. Vindragarparken, genom sin entreprenör PEAB. Trädgårdsskötseln vid Malmgården sköts sedan tidigare av stadens entreprenör.

Inspektion av utanpåliggande balkonger

I slutet på året genomfördes en besiktning av ett urval/stickprov av balkonger i höghusen för att få en generell bild av underhållsbehov. Provtagning för kontroll av karbonatisering, dvs risk för påbörjad korrosion av armeringsjärn i balkongen påvisar att detta i vissa fall har nått den inneslutna armeringen framförallt underifrån. Avseende överytorna så är karbonatiseringens intränging låg, Stålbalkarnas infästning i fasaden och skick kan inte bedömas till fullo vid en sådan här undersökning. Ytrost och viss gravrost förekommer, men skicket innanför fasadliv går inte att bedöma. Besiktningsmans samlade bedömning är att man vid en fasadrenovering av Vindragarvägen 2 och 4 och Reimersholmsgatan 32-36 bör åtgärda (eller åtminstone inspektera) även balkongerna/balkongernas infästning, men att övriga balkonger utmed Vindragarvägen sannolikt kommer att behöva renoveras i samma omfattning inom 10–15 år eller i samband med nästa omfattande åtgärd på fasaderna – det kan vara aktuellt tidigare, om det skulle visa sig att balkongerna på något vis uppvisar instabilitet eller omfattande skador på stål eller i anslutning till fasader.

• *Laddstolpar*

Upphandling och installation av 11 laddstationer på baksidan av Reimersholmsgatan 32-36 genomfördes. Anläggningen var färdigställd och sattes i drift i slutet på maj. Bidrag från Naturvårdsverket med i stort sett halva investeringskostnaden har erhållits. Avtal har tecknats med installatören Opigo för drift och hantering av fakturering av elkostnader på brukarna. Samtidigt uppdaterades också hyresavtalen för parkeringsplats där laddstationen

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

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

Månadsavgifterna höjdes med 2% den 1:a april

Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen höjdes hyrorna för de 26 ungdomsrummen med 1.8% fr o m 1 februari.

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

Telenor har under året sagt upp hyresavtal för en mobilstation på vinden Vindragarvägen 13. Avflyttning skedde 1 juli.

Intäktsökningen blir således marginell.

En stor del, 75 % av föreningens låneportfölj på 57 miljoner kr har omsatts under året. De kraftiga räntehöjningarna hade då redan tagit fart. Utvecklingen på räntemarknaden har varit och är sådan att samtliga omsättningar har gjorts med rörlig ränta. En större förändring blev dock att ca 35 % av lånen flyttades till Handelsbanken.

Föreningens räntekostnad har under 2022 fördubblats jämfört med föregående år. Den rådande omvärlds- och marknads situationen kommer även för 2023 ha stor påverkan på våra räntekostnader med stora ökningarna och påverkan på föreningens totala ekonomi.

Tidigare låg räntenivåerna avsevärt under 1% för att nu ha ökat och nu ligger i nivån 2.5-3 % och ytterligare höjningar kan förväntas. Inflationen ökar också våra driftskostnader. Under året har flera stora investeringar genomförts vilka haft betydande utbetalningar och kan ses i förändring i vårt kassaflöde. En del av dessa är projekt som tidigare skjutits fram i planeringen. Kostnader för uppvärmning är hög. Dock har årets kostnad för uppvärmning hittills varit lägre än föregående år, vilket till fullo är en konsekvens av en mildare vinter.

Vi behöver ställa in oss på en stram ekonomi i fortsättningen även med den senaste genomförda avgiftshöjningen på 5% från 1 januari 2023.

Arvode / ersättningar / förvaltning

	2022	2021	2020	2019
Arvode till styrelsen	223 600 kr	226 891 kr	219 500 kr	214 700 kr
Arvode till föreningsvald revisor	7 148 kr	7 140 kr	7 095 kr	6 975 kr
Förvaltning	872 922 kr	691 984 kr	700 373 kr	703 447 kr

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 390 och under året har det tillkommit 17 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 388.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	226	226	278	259	249
Skuldsättning, kr/kvm	2 821	2 878	2 939	2 747	2 547
Räntekänslighet, %	4	5	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	210	217	195	198	210
Driftskostnad, kr/kvm	529	531	463	482	487
Årsavgifter, kr/kvm	687	677	677	677	677
Totala intäkter, kr/kvm	788	775	768	762	759
Nettoomsättning, tkr	15 602	15 340	15 194	15 077	15 024
Resultat efter finansiella poster, tkr	461	-120	486	1 245	-5 003
Soliditet, %	25	24	24	25	25

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	850 380	0	0	850 380
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	11 761 958	0	0	11 761 958
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 232 879	0	2 212 703	7 445 582
S:a bundet eget kapital, kr	17 845 217	0	2 212 703	20 057 920
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 570 737	-120 248	-2 212 703	-762 214
Årets resultat, kr	-120 248	120 248	460 995	433 995
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 450 489	0	-1 751 708	-328 219
S:a eget kapital, kr	19 295 706	0	460 995	19 729 701

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 291 000 kr samt ianspråktagande skett med 78 297 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 450 489
Årets resultat, kr	433 995
Reservation till underhållsfond, kr	-2 291 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	78 297
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-328 219

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-328 219

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

HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 601 552	15 340 471
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 979 459	-9 801 490
Övriga externa kostnader	Not 3	-206 449	-437 432
Planerat underhåll		-78 298	-504 874
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-308 375	-264 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 942 217	-4 090 292
Summa rörelsekostnader		<u>-14 514 798</u>	<u>-15 098 577</u>
Rörelseresultat		1 086 754	241 894
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 301	8 744
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-659 061	-370 886
Summa finansiella poster		<u>-652 760</u>	<u>-362 142</u>
Årets resultat		433 995	-120 248

HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm
Balansräkning
2022-12-31
2021-12-31
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 75 949 178 69 369 747

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 1 236 627

75 949 178 70 606 374

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 1 500 1 500

1 500 1 500

Summa anläggningstillgångar

75 950 678 70 607 874

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

14 238 4 729

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 380 702 4 681 574

Placeringskonto HSB Stockholm

50 49

Övriga fordringar

Not 10 91 661 8 445

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 955 436 746 850

3 442 087 5 441 647

Kortfristiga placeringar

Not 12 0 3 500 000

Kassa och bank

Not 13 148 294 117 785

Summa omsättningstillgångar

3 590 381 9 059 432

Summa tillgångar
79 541 060 79 667 306

HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
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	7 445 582	5 232 879
	<u>20 057 920</u>	<u>17 845 217</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-762 214	1 570 737
Årets resultat	433 995	-120 248
	<u>-328 220</u>	<u>1 450 489</u>
Summa eget kapital	<u>19 729 701</u>	<u>19 295 706</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 8 865 000	9 165 000
	<u>8 865 000</u>	<u>9 165 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 46 979 035	47 804 035
Leverantörsskulder	1 388 523	847 552
Skatteskulder	100 772	34 109
Övriga skulder	Not 16 7 918	12 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 2 470 111	2 508 709
	<u>50 946 359</u>	<u>51 206 600</u>
Summa skulder	59 811 359	60 371 600
Summa eget kapital och skulder	<u>79 541 060</u>	<u>79 667 306</u>

HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	433 995	-120 248
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 942 217	4 090 292
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 376 211</u>	<u>3 970 044</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-301 311	-80 647
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	564 759	283 613
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 639 659</u>	<u>4 173 010</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-9 285 022	-2 324 341
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-9 285 022</u>	<u>-2 324 341</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 125 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 125 000</u>	<u>-1 200 000</u>
Årets kassaflöde	-5 770 362	648 669
Likvida medel vid årets början	8 299 408	7 650 740
Likvida medel vid årets slut	2 529 046	8 299 408

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

HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 3,37% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 593 889	12 407 796
Hyror	2 826 748	2 596 305
Övriga intäkter	217 617	338 401
Bruttoomsättning	<u>15 638 254</u>	<u>15 342 502</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-36 702	-2 031
	15 601 552	15 340 471
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 645 534	2 036 441
Reparationer	1 528 599	1 210 317
El	487 084	422 512
Uppvärmning	3 090 543	3 342 458
Vatten	574 765	526 381
Sophämtning	135 206	129 147
Fastighetsförsäkring	355 168	293 396
Kabel-TV och bredband	559 394	482 585
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	675 852	605 372
Förvaltningsarvoden	872 922	691 984
Övriga driftkostnader	54 393	60 897
	<u>9 979 459</u>	<u>9 801 490</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	-4 650	14 050
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 126	63 391
Administrationskostnader	74 189	217 799
Extern revision	29 250	24 625
Konsultkostnader	26 644	71 469
Medlemsavgifter	64 890	46 098
	<u>206 449</u>	<u>437 432</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	223 600	226 891
Revisionsarvode	7 148	7 140
Övriga arvoden	20 724	15 708
Sociala avgifter	61 062	57 216
Pensionskostnader och förpliktelser	-4 159	-42 465
	<u>308 375</u>	<u>264 490</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 141	2 942
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter skattekonto	78	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 019	4 900
Övriga ränteintäkter	1 063	902
	<u>6 301</u>	<u>8 744</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	656 273	369 120
Övriga räntekostnader	2 788	1 766
	<u>659 061</u>	<u>370 886</u>

HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	121 364 227	120 276 513
Anskaffningsvärde mark	1 280 000	1 280 000
Årets investeringar	10 521 649	1 087 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 165 876	122 644 227
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-53 274 481	-49 184 189
Årets avskrivningar	-3 942 217	-4 090 292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 216 697	-53 274 481
Utgående bokfört värde	75 949 178	69 369 747
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	238 000 000	252 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 800 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	575 000 000	400 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	10 000 000	9 200 000
Summa taxeringsvärde	833 800 000	667 600 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 236 627	0
Årets investeringar	-1 236 627	1 236 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 236 627
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	51 108	8 445
Skattefordran	40 553	0
	91 661	8 445
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	955 436	745 931
Upplupna intäkter	0	919
	955 436	746 850
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	3 500 000
	0	3 500 000
Not 13 Kassa och bank		
Nordea	148 294	117 785

HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
	148 294	117 785

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758247158	2,91%	2023-01-04	5 000 000	0
Nordea	39758291483	2,13%	2023-07-20	21 495 285	900 000
Nordea	39788989314	0,89%	2024-07-17	8 865 000	300 000
Stadshypotek AB	534578	3,34%	2023-03-01	9 940 000	0
Stadshypotek AB	779237	3,34%	2023-03-01	10 543 750	0
				55 844 035	1 200 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 49 844 035

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 865 000

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	46 979 035	47 804 035
	46 979 035	47 804 035

Not 16 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	7 918	12 195
	7 918	12 195

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	171 742	40 085
Förutbetalda hyror och avgifter	1 519 218	1 509 945
Övriga upplupna kostnader	779 151	958 679
	2 470 111	2 508 709

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

HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

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

.....

.....
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joakim Ceje
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-11 kl. 10:29:38



LENA SÖDERBLOM STRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-12 kl. 15:21:16



JENNY SIVERVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 09:18:18



NICLAS HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 08:44:23



CHRISTINE GAVE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 16:49:30



LENA LINDBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 09:22:56



HANS WERMELING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 16:30:52



PÄR-OLOV ARVSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 15:44:42



JOAKIM CEJIE

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 20:30:58



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 23:15:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM CEJIE

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 20:30:02



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 23:16:35



Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

HSB:s Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm

Styrelsens svar och yrkanden på motioner till ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2023

Motion 1

Tillgång till cykelrum i markplan även för boende i låghusen.

Bakgrund:

Det verkar vara en oomkullrunkelig sanning att hur mycket cykelrum det än finns, så finns det aldrig nog. Tyvärr är det också en sanning att det är väldigt stor skillnad på cykelrum, och cykelrum.

En grundprincip i Bostadsföreningar är den så kallade Likhetsprincipen, att alla medlemmar ska behandlas lika. Vilket också borde innebära att man bör ha rätt till samma ”service” och dela så rättvist som möjligt på dom gemensamma resurser man äger tillsammans. Däribland ex cykelrum, och liknande faciliteter.

Sen det nya systemet med taggar införts har boende i låghusen inte längre tillträde till något cykelrum som ligger i markplan. Något som i princip gör det omöjligt att ha el-cykel men också påverkar möjligheten att cykla överhuvudtaget.

Cykelrummen i låghusen ligger i källarplan, nås via en brant och är otroligt svåränvända. El-cyklar kostar mycket pengar, men håller (enligt tillverkaren) inte för att förvaras ute en längre tid. Elcyklar är också allt för tunga för ex en normalstark, frisk 42 årig kvinna att lyckas forsla upp eller ner för den branta trappan till låghusens cykelrum. (Undertecknad har försökt. Och två gånger ramlat och slagit sig illa.)

Även en vanlig cykel kan vara mycket svår att få ner och upp för en normalstark person. För en med svagare fysik, för en äldre person, eller för ett barn är det omöjligt.

I låghuslängan som ligger på Reimersholmsgatan finns (om jag förstått saken rätt) ingen tvättstuga, det vore märkligt om hållningen hade varit att boende där för den saken skull hade fått klara sig utan. Det är själva funktionen man som medlem har rätt till. Inte huruvida man har närmast till den eller inte.

Det behöver vara möjligt även för boende i låghusen att ha en elcykel, eller för barn i låghusen att kunna hämta eller lämna sin cykel själva.

Vi yrkar:

- 1) Att man ger varje boende i låghusen som så önskar tillträde till ett cykelrum i markplan. (Ev jämt fördelat på dom olika cykelrummen i markplan. Något som borde vara lättare med det nya tagg-systemet.)
- 2) Att föreningen undersöker möjligheten att komplettera befintliga cykelrum med annan väder och vindskyddad cykelförvaring i markplan där även ex elcyklar kan förvaras säkert, utan att gå sönder.

Malin Marmgren Vdv 17, Cecilia Wahlberg Vdv 13, Elin Larsson Vdv 23

Styrelsens svar

Likhetsprincipen är inte en lag utan en juridisk princip som ska ses som vägledande. Den innebär enligt praxis från mål i Högsta domstolen att medlemmar inte får behandlas olika om det inte finns sakliga skäl. HSB menar därför att en bostadsrättsförening kan göra avsteg från likhetsprincipen om det finns sakliga skäl.

Cykelrummen i vår föreningen har olika tillgänglighet. På Vindragarvägen 2, 8 och 12 ligger de i markplan medan övriga hus har en trappa till ingången. Alltså har knappt hälften av de boende i föreningen ett mer tillgängligt cykelrum än de andra.

Att låta alla som önskar förvara sin cykel på Vindragarvägen 2, 8 och 12 skulle öka belastningen på dessa förråd. De är redan fullt utnyttjade och det saknas ytterligare kapacitet. Styrelsen bedömer att en ökad användning av dessa inte är möjlig i den omfattning som motionärerna önskar.

Styrelsen anser dock att det bör vara möjligt att besluta om undantag vad gäller tillgänglighet till cykelrum om särskilda skäl föreligger. Sådana skäl kan vara funktionsvariation, sjukdom, rörelsehinder, ålder, graviditet eller tillfällig skada/sjukdom. I mån av plats kan också undantag göras för tyngre elcyklar. Undantagen ska vara tidsbegränsade och ses över årligen, varvid en ny ansökan kan behöva göras. Styrelsen beslutar om undantagen på sina möten.

Det tycks finnas behov av att utöka och tillgängliggöra möjligheten till cykelförvaring. I styrelsen finns en arbetsgrupp med ansvar för lokaler. Gruppen bör arbeta för att öka kapaciteten i cykelförvaringen.

Styrelsen yrkar

Att motionens första yrkande avslås

Att motionens andra yrkande bifalles.

<https://www.hsb.se/nyheter-och-tips/kunskapsbank/far-medlemmar-i-en-brf-behandlas-olika--ja-i-vissa-fall/>

Motion 2

Tillgång till inomhus cykelplaster direkt från gatuplan.

Tillgång till cykelplatser inomhus är viktig för daglig användning av cykel hela året som transportmedel. När man cykelpendlar på vinter är det viktigt att cyklar står inomhus så bromsar inte fryser fast under natten.

Cykel som transportmedel är viktig för oss för vår motion och också vår miljö.

Vi har brist på cykelplatser i vår förening som är möjliga att använda varje dag med lätt tillgång från gatan. Under året 2022 har flera hus blivit av med den möjligheten så man bara får parkera i sitt "eget hus" och tillgången till en cykelplats som har dessa bra kvaliteter har blivit borta för många medlemmar. Detta har varit en dålig lösning för många i föreningen.

Många cyklar kan vara svåra att bära upp/ ned trappor (el cyklar eller transportcyklar) och också svårt att låsa fast i takkrokar då man inte kan lyfta dem upp med handkraft.

Vi har flera förråd som har tillgång från gatan i vår förening som kan göras om till cykelparkering.

Sammanfattningsvis bör vi skapa flera cykelplatser som har direkt tillgång från gatan.

-I första hand kan man se över lokaler som redan finns i gatuplan och göra om dem till cykelplatser som flera i föreningen kan ha nytta av en att hyra ut enkelt personers privata förråd.

-Ett annat förslag kan vara att man hyr en cykelplats som man betalar en månadskostnad för. Det kan täcka för ev. förlust av inkomst på befintliga förråd som hyrs ut och även vara ett sätt att finansiera nya cykelplatser med tillgång från gatan.

Mvh

Line Trondsen Hetteberg, Vindragarvägen 10

Styrelsens svar

Det tycks finnas behov av att utöka och tillgängliggöra möjligheten till cykelförvaring. I styrelsen finns en arbetsgrupp med ansvar för lokaler. Gruppen bör arbeta för att öka kapaciteten i cykelförvaringen.

Se utförligare svar på motion 1, som behandlar samma ämne.

Styrelsen yrkar

Att motionen anses besvarad.

Motion 3

Ändrade regler för motionsrum

Föreningen har till mångas glädje, lagt ner pengar på att iordningställa och utrusta ett nytt, mycket fint motionsrum. Tyvärr har man även valt att begränsat tillgängligheten till den nya lokalen för ett mycket stort antal medlemmar.

I dom nya ordningsreglerna står att: ”Inga barn under 15 år får vistas i lokalen. Personer under 18 år får inte vistas i lokalen utan målsmans godkännande och ansvarig myndig persons närvaro.”

Det är en extremt restriktiv regel som gör det svårt för många föräldrar, eller i värsta fall omöjliggör för ex ensamstående medlemmar med barn att nyttja den gemensamma resurs som motionsrummet är. Det är både olyckligt, orimligt och onödigt.

Varför ska en föräldraledig medlem inte kunna ha med sig sin sovande bäbis medan hen tränar? Varför ska inte en ensamstående förälder kunna träna medan en 5-åring (som inte kan lämnas ensam hemma) lugnt kan se på film med hörlurar? Varför ska en medlem och dess 13-åring inte kunna träna tillsammans? Barn rör sig knappast för lite nu för tiden.

Det är förståeligt om styrelsen oroar sig för eventuella skador som kan ske i motionsrummet, men är en problematik man måste kunna förhålla sig till på annat sätt än att utestänga en stor mängd av dom egna medlemmarna.

Den första regeln i det dokument man skriver på för att få tillgång till gymet är: All träning sker på egen risk. Detta borde räcka långt, och om man inte känner sig trygg med det har HSB juridisk rådgivningstjänst som borde kunna hjälpa till med en formulering i ordningsreglerna som både gör det möjligt för föräldrar att ha med sig sina barn vid träning, samt gör tydligt att ansvaret för barnets säkerhet precis som då föräldrar har med sig sina barn på andra potentiellt farliga platser som utomhusgym, lekplatser, simhallar eller badplatser ligger hos föräldern.

I ett blogginlägg på HSBs sida den 230224 med rubriken ”Föreningens skadeståndsansvar i gemensamhetslokaler kan man bland annat läsa:

”Föreningens skadeståndsansvar sträcker sig bara till sådana skador som föreningen själv varit vållande till. Det innebär att om en medlem orsakar eller orsakas skada, på grund av att hen använt utrustningen i gymmet eller bastun på fel sätt eller på annat sätt agerat oaktsamt, se bör föreningen gå fri från skadeståndsansvar.” Och. ”Vidare rekommenderas föreningen att noga informera medlemmarna om hur utrustningen i till exempel gym och bastu fungerar och vad som gäller vid användandet. Förslagsvis kan det sättas upp instruktioner vid maskinerna i gymmet samt i anslutning till bastun. Det är även en god ide att tillhandahålla informationen i någon informationskanal som föreningen normalt sett använder sig av (exempelvis på föreningens hemsida eller Facebook-grupp).”

Vi yrkar:

- 1) Att föräldrar, har rätt att på eget ansvar ha med sina barn i motionsrummet, oavsett ålder.
- 2) Att styrelsen tar hjälp av HSB eller annan juridisk expertis för att föreningen inte ska utsätta sig för onödig skadestånds-risk. Och för att i ordningsregler, och på plats i lokalen, tydligt kommunicera till medlemmarna vilket ansvar den enskilda medlemmen har, för sig själv samt eventuella barn.

Länk till ovan nämnda blogginlägg:

https://www.mynewsdesk.com/se/hsb_riksforbund/blog_posts/foereningens-skadestaandsansvar-i-gemensamhetslokaler-112455

Malin Marmgren Vdv 17, Elin Larsson Vdv 23, Cecilia Wahlberg Vdv 13

Styrelsens svar

Motionärerna beskriver nuvarande tillträdesregler för gymmet som exkluderande. Styrelsen håller med om att effekten av åldersgränserna gör det svårt eller omöjligt för en del medlemmar att träna i motionslokalen. Reglerna har skrivits av säkerhets- och ordningsskäl.

Friskis och svettis är ett av landets största gym och har fokus på tillgänglighet för alla. De tillåter att ungdomar från 13 år tränar på egen hand med målsmans godkännande. Barn mellan 10 och 12 år får träna med sina föräldrar medan yngre barn generellt inte får vara på gymmet annat än på särskilda tider med färre besökare och i särskilt anpassade lokaler. Styrelsen anser att Friskis och svettis tillträdesregler kan fungera som en förebild för oss. En skillnad är dock att vår motionslokal är liten och att det bör vara möjligt för målsmän att ha uppsikt över sina barn om dessa är med i lokalen. På grund av lokalens storlek behöver målsmän dock ta ett tydligt ansvar för att barn som är med utsätts för fara och inte stör eller försvårar träning för andra medlemmar i lokalen.

I samtal med HSB:s juridiska rådgivning framkommer att det är möjligt att delegera ansvar för omyndiga till målsman. Föreningens ansvar är framförallt att lokalen och träningsredskapen är i gott skick och inte är riskabla att använda. HSB:s rådgivare anser att det är klokt att dokumentera målsmans godkännande i ett avtal. Dessa råd är generella och inte särskilt anpassade till BRF Mälarens motionslokal. De sammanfaller med motionärernas referens.

Styrelsen yrkar

Att motionen bifalles. Styrelsen anser att barn från 13 år ska få träna på gymmet med målsmans skriftliga godkännande. Ett justerat avtal för användande av lokalen upprättas för detta. Barn under 13 år får vara med i sällskap av målsman, som har ansvar för barnet. Dessa förändringar utvärderas efter ett halvår.

Motion 4

Sänke åldersgräns på vårt gym så barn från 12 år kan vara ensamma å träna och alltid vara med vuxna samt förlänga öppningstider till klocka 2300.

Folkhälsoinstitutet rekommenderar at barn och ungdomar tränar regelbundet stryka i veckan samt kondition. Pulshöjande fysisk aktivitet i genomsnitt 60 minuter per dag på en måttlig till hög intensitet som ger ökad puls och andning. I tillägg rekommenderas hög intensitet och aktiviteter som stärka muskler och skelett minste tre dager i veckan.

Detta är i stor kontrast till våra regler i motionslokalen att inget barn under 15 år får vistas i lokalen och barn under 18 år får inte vistas i lokalen ansvarig myndig personnärvaron.

Barn och ungdomar behöver tillgång till träningslokaler på lik linje som vuxna. Friskis och Svettigs har åldersgräns på 12 år. Ansvarstagande for utrustning är inte kopplat till ålder.

Detta beslut vill kunna öka antal medlemmar som vill använda gymmet men också att tid är begränsande faktor så man bör få tillgång att träna fram till kl. 2300. Så man hinner med folkhälsoinstitutet rekommendationer for båda vuxna och barn.

Det är samma tid som tvättstugan i 10 användes och borde inte påverka medlemmar mera i 8:an en tvättstuga gör i 10 an med aktivitet genom huvuddörr och ev. ljud.

Sammanfattningsvis vill jag föreslå att vi på årsstämman sänker åldersgräns på vårt gym till 12 år för träning ensamma samt att barn yngre som vill träna kan vara med. Öka tillgång till gymmet fram till klockan 2300.

Mvh

Line Trondsen Hetteberg, Vindragarvägen 10

Styrelsens svar

Öppettiderna för motionslokalen är idag 08:00 - 21:00 på vardagar och 09:00 - 21:00 på helger. Lokalen har god ljudisolering sedan renoveringen. Det är rimligt att dessa tider harmoniseras med öppettiderna för tvättstugor som har bokningsbara tider fram till kl 22:00.

Se svar på motion 3 angående åldersgränser i gymmet.

Styrelsen yrkar

Att motionen anses vara besvarad. Träning i motionslokalen blir tillåten till kl 22:00 men då inpassering i entreportar har viss tidsbegränsning måste inpassering till lokalen ske senast kl 21:00. Barn från 13 år ska få träna på gymmet med målsmans skriftliga godkännande. Ett justerat avtal för användande av lokalen upprättas för detta. Barn under 13 år får vara med i sällskap av målsman, som har ansvar för barnet. Dessa förändringar utvärderas efter ett halvår.

Motion 5

Utöka möjlighet att boka gästrum

Föreningen har 4 gästrum tillgängliga för medlemmar att hyra. Det är i dagsläget tillåtet att hyra ett rum max sju nätter i rad, två gånger under en rullande 90-dagars period.

Gästrummen är en stor tillgång för oss i föreningen. Det möjliggör och underlättar att ta emot besök från vänner och familj som inte bor i Stockholm. Från egen erfarenhet, vilken är begränsad då vi är ganska nyinflyttade, ser det ut att ofta finnas tillgängliga rum under perioder som inte är högtider/skollov eller dyl.

Det är både roligt och ekonomiskt försvarbart om de gemensamma lokalerna vi har i föreningen kommer till användning. En utökad uthyrning skulle ge fler intäkter till föreningen och skapa mervärden för de boende.

Är det möjligt och till föreningens medlemmars fördel att omforma reglerna för antal bokningar?

Förslag till beslut:

Utred beläggningsgraden av gästrummen. Se över möjligheten för boende i föreningen att få hyra gästrummen mer frekvent under perioder med historiskt lägre bokningstryck.

Astrid Sjöberg och Tobias Persson
28/2- 2023 Stockholm

Styrelsens svar

Avsikt med restriktioner i bokningsmöjligheter är att begränsa möjligheter att blockera gästrum långt i förväg och framförallt under attraktiva perioder. Vissa restriktioner måste finnas. Vi har

hittills inte sett några behov att ändra det regelverk som finns. Det har alltid funnits många möjligheter att boka rummen.

Det är olika saker som har påverkat utnyttjandet av våra gästrum. Pandemin har haft mycket stor påverkan liksom perioden under fönsterreoveringen. Vi har därför nu ingen ordentlig uppfattning hur gästrummen används under en normal period. Vi kan i dagsläget konstatera att det finns mycket tid då de inte utnyttjas. Den senaste tremånaders perioden visar att det endast är uppbokade ca 25%.

De senaste förändringar i taggsystemet gör att vi skall kunna följa utnyttjandet av gästrummen på ett bättre sätt. Styrelsen kommer att följa utvecklingen och förändra bokningsmöjligheterna vid behov.

Styrelsen yrkar

Att motionen avslås. Styrelsen följer utveckling av bokningsfrekvens.

Motion 6

Motion om att upplåta plats för en 'grannbox' med verktyg, maskiner och andra saker

Det finns många verktyg och andra saker som ibland är väldigt bra att ha tillgång till men som man inte kan/vill/ har råd att ha själv hemma hela tiden, exempelvis slagborr, domkraft, högtryckstvätt, symaskin, glassmaskin, projektor m.m. Nu finns företag som erbjuder att sätta in ett skåp och fylla det med praktiska sällan-prylar av god kvalitet som vi i föreningen sen kan dela användningen av, se exempelvis <https://www.ihopa.com/>. Företaget administrerar utlåningen och ser till att sakerna fungerar.

Ihopa grannbox har prövats av boende i Brf Pålsundet (Anders Reimers väg) och flera där vittnar om att systemet fungerat väldigt bra. För att kunna ha en 'grannbox' behöver föreningen identifiera en plats i något av föreningens gemensamma utrymmen, t.ex. hörna i 'vik-rummet' i tvättstugan Vdv 4 eller i Hobbyrummet Vdv 8. Finansieringen av boxen kan bäras av de boende som efter att ha fått testa utbudet tecknar ett billigt månadsabonnemang för att få tillgång till sakerna så ofta man behöver. Det behöver alltså inte bli någon betungande administration eller höga avgifter som belastar föreningen.

Jag föreslår att några medlemmar ges uppdrag att titta vidare på hur en grannbox kan erbjudas boende i Brf Mälaren och stämna av med styrelsen frågan om möjlig plats och information till boende

Åsa Romson, lgh 254

Styrelsens svar

Att upplåta en ”grannbox” fylld med verktyg med mera som sällan används och som går att boka och använda vid behov, kan vara en god idé eftersom det som motionären säger minskar behovet av att varje brf-medlem äger en egen uppsättning verktyg. Innan ett sådant projekt dras i gång bör dock intresset hos medlemmarna undersökas genom en enkel enkät.

Förutsatt att intresse finns, ser styrelsen två alternativ. Antingen sluts ett avtal med en leverantör som ”Thopa”, eller så upplåts ett enklare skåp som medlemmarna själva fyller på med verktyg. Fördelen med det senare fallet är att ingen extern aktör behöver engageras och inga avgifter behöver tas ut, men har möjligen nackdelen av att ordningen kan bli lidande över tid ifall medlemmar glömmer att lämna tillbaka verktygen efter användning.

Styrelsen tycker slutligen inte att hobbylokalen är helt lämpligt eftersom den lokalen främst är avsedd för hobbyverksamhet, vilken kräver både separat tagg och avgift. Där förvaras dessutom andras privata verktyg och utrustning. Att föredra är då en gemensam lokal dit alla redan har behörighet. Någon av tvättstugorna i Vdv 4 eller Vdv 10 skulle kunna passa.

Styrelsen yrkar

- Att motionen bifalles, dvs att en grupp brf-medlemmar tittar närmare på möjligheten att upplåta en ”grannbox”.
- Att en enkel enkät dock genomförs först för att undersöka intresset hos medlemmarna.
- Att olika alternativ till grannbox enligt svaret ovan beaktas.
- Att ett lämpligt utrymme i någon av tvättstugorna på Vdv 4 resp Vdv 10 undersöks i första hand.

Valberedningens förslag till antal styrelseledamöter och suppleanter till

Brf Mälarens årsstämma 2023:

Valberedningen föreslår ett oförändrat antal ledamöter, d v s 8 ordinarie ledamöter (varav en tillsatt av HSB) och 3 suppleanter.

Valberedningens förslag till styrelse:

Ledamöter som kvarstår till årsstämman 2024

Ordinarie: Bengt Eurén	2022 – 2024
Niclas Hellström	2022 – 2024
Christine Gave	2022 – 2024

Suppleant: Peter Bennich	2022 – 2024
--------------------------	-------------

Val av styrelse och suppleanter

Ordinarie: Lena Söderblom Ström	2023 - 2025 omval
Pär Arvstrand	2023 – 2025 omval
Henning Sköldvall	2023 – 2025 omval
Emma Nordström	2023 – 2025 nyval

Styrelsen för HSB utser en ledamot

Suppleanter: Hans Wermeling	2023 – 2025 omval
Cecilia Wahlberg	2023 – 2024 nyval

Val av revisor och revisorsuppleant

Ordinarie: Joakim Cejie	2023 – 2024 omval
Suppleant: Agneta Bemgård	2023 – 2024 nyval

Förslag till arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar.

Valberedningen föreslår:

Ett oförändrat fast styrelsearvode på 3 prisbasbelopp att fördelas på styrelsens ledamöter, ett oförändrat sammanträdesarvode på 800 kr per bevisat sammanträde och en middag för styrelsens medlemmar.

Att 0,5 prisbasbelopp avsätts i budgeten till projektarbete som utförs av medlemmar i föreningen (icke styrelsemedlemmar)

Ett oförändrat arvode till revisorerna på 15% av basbeloppet att fördelas efter arbetsinsats.

För valberedningen:

Yvonne Holmkvist (sammankallande)

Eva Fredriksson

Heli Hirsch

Styrelsen föreslår dess utom

Ett oförändrat arvode till valberedningen på 33% av ett basbelopp att fördela mellan dem och en middag.



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor