



# ÅRSREDOVISNING 2021

## HSB Brf Mälaren

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.

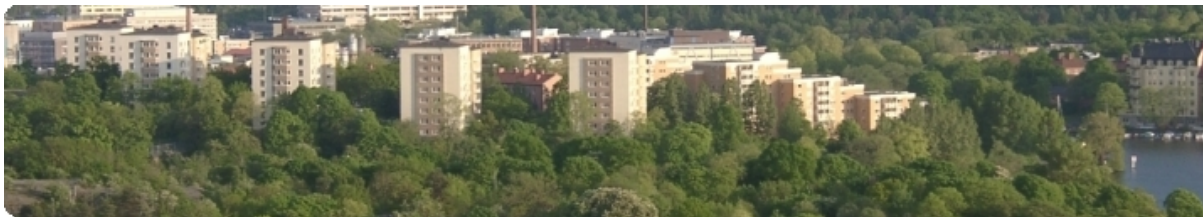
Du har också genom köpet och medlemsskapet i föreningen åtagit dig att respektera och leva upp till regler och villkor i föreningens stadgar. Utöver detta regleras ditt och föreningens ansvar i Bostadsrättslagen.

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](http://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.



## Kallelse och Dagordning Ordinarie föreningsstämma 2022

Måndagen den 23 maj 2022 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 utförandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

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

Välkommen  
Styrelsen





# 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 Euren, 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 Godawszky, 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 Lövholmen 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 bosparstämma*

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 bokar 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 sopnedkast 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 sopnedkast. Det är ABSOLUT FÖRBJUDET att slänga frigolit, vinboxar, pizzakartonger i sopnedkast 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 anbuden 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](http://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***Hysesjusteringar/avgiftsjusteringar*

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

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

**Jämförelse resultat 2021 och 2020**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
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
<b>Årets resultat</b>	<b>-120 248</b>	<b>485 611</b>

**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 vattenskador 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 bevisat 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
<b>Årets resultat</b>		<b>-120 248</b>
Planerat underhåll	+	504 874
Avskrivningar och utrangeringar	+	4 090 292
<b>Årets sparande</b>		<b>4 474 918</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>226</b>

**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	<b>1 450 490</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>1 450 490</b>
-------------------------	------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	15 340 471	15 194 278
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Rörelseresultat</b>		<b>241 894</b>	<b>1 000 064</b>
<b>Finansiella poster</b>			
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
<b>Årets resultat</b>		<b>-120 248</b>	<b>485 611</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<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
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<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
<b>Summa tillgångar</b>		<b>79 667 306</b>	<b>80 703 941</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<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>
<b>Skulder</b>		
<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	60 371 600	61 287 987
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>79 667 306</u></b>	<b><u>80 703 941</u></b>



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

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 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
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
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	<u>15 342 502</u>	<u>15 205 649</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 031	-11 371
	<b>15 340 471</b>	<b>15 194 278</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
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
	<u>9 801 490</u>	<u>8 555 736</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
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
	<u>437 432</u>	<u>309 055</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
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
	<u>264 490</u>	<u>309 733</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
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
	<u>8 744</u>	<u>9 631</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	369 120	459 567
Övriga räntekostnader	1 766	64 517
	<u>370 886</u>	<u>524 084</u>

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

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
	Nordea	117 785	206 166		
		<b>117 785</b>	<b>206 166</b>		
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutbetalningsdag	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
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>9 165 000</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	<b>Ställda säkerheter</b>				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			59 444 035	59 444 035
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld			47 804 035	36 444 035
				<b>47 804 035</b>	<b>36 444 035</b>
<b>Not 16 Övriga skulder</b>					
	Källskatt			0	150
	Övriga kortfristiga skulder			12 195	7 918
				<b>12 195</b>	<b>8 068</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader			40 085	46 584
	Förutbetalda hyror och avgifter			1 509 945	1 577 451
	Övriga upplupna kostnader			958 679	812 013
				<b>2 508 709</b>	<b>2 436 048</b>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.				
<b>Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
	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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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 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 tvekel 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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



## 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 23 maj 2022

### **Motion nr 1: Att bygga ut en takaltan på ett eller flera av våra hus.**

Att bygga ut altan på taket så den blir mer tillgänglig ge möjlighet att vistas på. Jag inspireras av den möjlighet som boende har på brf Bränneriet. Där finns möjlighet att vistas på en takaltan med härlig utsikt.

När jag besökte ett hotell då visade det sig att hotellet hade lagt ut en altan på taket som fungerade alldeles utmärkt. Ett vistelseutrymme för många och bra utnyttjande av en tillgång som vi har. Våra tak på de höga husen är platta och det skulle gå alldeles utmärkt att ordna med det där.

Motion från Mats Hamberg Vindragarvägen 4, 31 januari

### **Styrelsens svar**

Alla föreningens hus har en piskbalkong på taket som disponeras av de boende. Alla är inredda med trätrall och glasfönster vid räcket. Det har tidigare genomförts omröstningar i varje hus om huruvida piskställningarna ska tas bort för att utrymmet ska kunna användas till annat och de flesta valde att göra så. Alltså finns redan utrymmen likt de som motionären efterfrågar.

Taken på höghusen lutar och deras tätskikt renoverades 2016. En ombyggnad skulle därför bli omfattande och dyr.

### **Styrelsen yrkar**

Att motionen avslås.

### **Motion nr 2: En stor fast gårdsgrill**

Hej tycker att vi ska inhandla en grill som står fast på gården. Det blir ett ställe man kan träffas runt och grilla sin mat och umgås omkring. Det finns många tillfällen man har funderat på om man ska grilla men vet inte om den nuvarande grillen är ledig. Tanken fastnar där. I stället har jag märkt att det köps in flertal små grillar som stoppas undan lite var stans på gården och i den egna källaren.

Att årsmötet beslutar sig om att inköpa en fast Gårdsgrill

Motion från Mats Hamberg Vindragarvägen 4, 31 januari

### **Styrelsens svar**

Föreningen har en gemensam klotgrill som förvaras i ett rum i tvättstugan på Vindragarvägen 4. Den kan bokas i en kalender som också finns där. Vi har valt en flyttbar grill för att den ska kunna användas på en plats som inte stör. Föreningens mark är begränsad till den närmast husen och det är svårt att hitta en bra plats på den för en fast grill. Vindragarparken är stadens mark.

### **Styrelsen yrkar**

Att motionen avslås

### **Motion nr 3: Ommålning av trapphusen i låghuslängan**

Trapphusen i låghuslängan (Vindragarvägen 7-23) är i behov av upprustning. Det är många år sedan de senast målades om (90-tal?) och det finns skador i väggarna på sina ställen som har spacklats igen men inte målats. Då trapphusen senast målades om målades de med så kallad svampmålning (delvis olika kulörer i respektive port) som passar mindre bra med trapploppens vackra kolmårdsmarmor, och eventuella ursprungsdetaljer är dessvärre övermålade. Jag har kontaktat HSB och frågat om det finns handlingar som beskriver hur trapphusen ursprungligen var målade men tyvärr ej fått svar.

Jag yrkar på att:

En färgskrapning görs för att se hur trapphusen är färgsatta i original. Byggnadsantikvarisk kompetens finns i föreningen, Johanna Karlsson och Anna Sterner på 10 resp 8 har erbjudit sig att utföra skrapning.

Att ett nytt färgsättningsförslag tas fram baserat på resultatet från skrapningen. Jag arbetar som arkitekt och hjälper gärna till med att ta fram ett förslag och underlag för målning baserat på trapphusens ursprungliga utseende.

Vi gör detta gratis om styrelsen fattar beslut om målning under 2022.

Vänliga hälsningar, Cecilia Wahlberg, Vdv 13, 4 februari

#### **Styrelsens svar**

Styrelsen ställer sig positiv till detta och har sedan tidigare fattat ett inriktningsbeslut på att genomföra ommålning i trapphusen på Vdv 7-23 och ett formellt beslut bör kunna fattas under 2022. Vi tar i så fall tacksamt emot hjälp kring färgsättning enligt ovan.

#### **Styrelsen yrkar**

Att motionen bifalles.

### **Motion nr 4: Renovering av trapphusen**

Jag skulle vilja lägga in en motion till årsmötet 2022 om att en renovering (målning, väggar och tak samt dörrkarmar, borttagning av lösa kablar) av trapphusen är nödvändigt. Putsen som sitter på väggarna ramlar ner. Det skapar fläckar på väggarna och skräp i trapphusen. Jag bor på VV4, här behövs det verkligen renoveras.

Man mår bättre av en miljö som är snygg och ren och inte nedgången och sliten.

Peter Cedgard, 15 feb

#### **Styrelsens svar**

Styrelsen är medveten om att underhållet i våra trapphus är eftersatta, och det finns i vår underhållsplan att de skall målas om inom närmsta åren. Det är en stor mängd underhållsarbeten som behöver utföras i en bostadsrättsförening och vi behöver hela tiden prioritera, både med hänsyn till ekonomi och arbetsbelastning. Vi kommer dock att försöka se över om vi kan prioritera upp målningen av trapphus och sätta i gång detta arbete under kommande år.

#### **Styrelsen yrkar**

Att motionen bifalles.

### **Motion nr 5: Erbjud laddstolpe till alla medlemmar med parkeringsplats**

Motivationen är att göra det enkelt för föreningens medlemmar att välja elbil. Ge styrelsen uppdraget och mandatet att förekomma behovet av laddstolpar på föreningens parkeringsplatser.

Förutom att nu skyndsamt genomföra det sedan länge beslutade anläggandet av 11 laddstolpar (etapp 1) bör därför årsmötet besluta om:

Omedelbar projektering och upphandling av nästa etapp (etapp 2) på ytterligare 12 laddstolpar.

Mandat för styrelsen att genomföra etapp 2

Vid föreningens enkät kring intresset för laddstolpe som gjordes i november 2020 bland de 43 som innehar parkeringsplats och de 61 som står i kö, svarade 7st att de genast skulle byta till elbil och 14 att de skulle byta om ett år om det fanns laddstation. Detta resultat antyder att 11 platser inte kommer att vara tillräckligt.

Sedan enkäten genomfördes har elbilsförsäljningen tagit fart på allvar och efterfrågan på parkeringsplats med laddstolpe bör därmed ha ökat snabbt. Enligt branchorganisationen Bil Swedens statistik var 45% av alla nyförsålda bilar laddbara under 2021. Prognosen för 2022 är att 60% av nyförsäljningen kommer att utgöras av laddbara bilar (1 januari var andelen 52,9%).

Källa: <https://www.bilsweden.se/statistik>

Anders Jönsson och Helena Hurve, VDV 10, 27 februari

### **Styrelsens svar**

Styrelsen arbetar sedan hösten 2020 med att handla upp laddstolpar i en första etapp om 11 platser, på parkeringen till Reimersholmogatan 32-36. Som ett tillägg har vi nämnt att det kan komma fler etapper efter den första, med första indikation om ytterligare 10 laddstationer.

Trots ett antal förfrågningar till både stora och mindre aktörer, varav flera har avlagt besök på plats, har det visat sig vara mycket svårt att få in offerter som speglar förfrågningsunderlaget, eller offerter över huvud taget. Enligt uppgift beror det på det numera mycket stora allmänna intresset för elbilar som lett till stort tryck på de leverantörer som verkar på denna marknad. Framför allt är det uppenbarligen elektrikerna som ska ta fram den faktiska lösningen som är den trånga sektorn.

Styrelsen har nu antagit en offert från OPIGO för 11 laddstationer på parkeringen på baksidan av Reimersholmogatan 32-36. Beroende på svar på ansökan om investeringsstöd och leverantörens planering för installation hoppas vi att dessa laddstationer skall vara på plats under juni/juli.

Referensen till föregående enkät är inte helt korrekt. Det är viktigt att komma ihåg att av de som var positiva till att byta till elbil var det 10 som inte hade tillgång till bilplats utan endast stod i kö för bilplats.

För att undersöka om det skulle finnas stöd för en utökning av antalet laddstationer genomförde vi en ny enkät under andra halvan i mars.

Svarsfrekvensen var i stort densamma för de som har bilplats, 27 mot 31 förra gången. För de som står i kö blev resultatet sämre, med endast 23 jämfört med tidigare 43 svar.



Svarsalternativen var inte helt lika men en jämförelse av svaren från de som har bilplats så är det i stort ingen förändring i resultatet. Förra enkäten gav att 3 skulle byta omedelbart och 8 om 1 år, dvs totalt 11 inom en kort period.

Den nya enkäten gav som resultat att 3 redan har elbil, 4 skulle byta nu om laddstolpar fanns och 1 om 1 år, dvs totalt 8. I tillägg hade vi en fråga om intresse om 2 år och där svarade 4 positivt.

Samtliga bilplatser är uthyrda på tidsperiod tills vidare. Befintliga platser blir därför endast tillgängliga för ny hyresgäst när den som har platsen flyttar eller på annat sätt lämnar tillbaka bilplatsen. Investering i nya laddstationer måste därför baseras på hur förändringar sker i typ av bilinnehav inom gruppen befintliga hyresgäster. Det faktum att endast 27 av 43 innehavare av bilplatser besvarat enkäten antyder nog också nivån på litet intresse att i närtid byta till el/hybridbil.

Det är troligt att en investering i 11 laddstationer skulle fyllas inom en rimlig tidsperiod, kanske 1 år. En ökning till ytterligare 10 laddstationer skulle enligt denna enkät troligen ge ett resultat att dessa skulle stå oanvända i upp till 2 år. Föreningen skulle således inte få någon återbetalning på dessa under den perioden.

Det förefaller därför rimligt att göra den första investeringen i 11 laddstationer och avvakta med en eventuell utökning under kommande 1-2 år.

#### **Styrelsen yrkar**

Motionen är besvarad. Investering i 11 laddstationer är upphandlad. En etapp 2 undersöks vidare.

#### **Motion nr 6: Genomför en ny enkät om efterfrågan på parkeringsplats med laddstolpe**

För att kunna bedöma behovet av laddstolpar i föreningen krävs att en ny enkät genomförs. Föreningen har tidigare beslutat om anläggandet av laddstolpe vid 11 av föreningens 43 parkeringsplatser. Beslutet grundades på en enkät om intresset för laddstolpe som genomfördes i november 2020.

Sedan enkäten genomfördes har mycket hänt på elbilsmarknaden. Många nya modeller har kommit ut på marknaden och efterfrågan på elbilar har ökat lavinartat. I år förväntas 60% av försäljningen bestå av laddbara bilar. Se: <https://www.bilsweden.se/statistik>

Anläggandet av de 11 tidigare beslutade laddstolparna har försenats, enligt uppgift av såväl pandemin som av stark efterfrågan med tillhörande leveransproblem. Effekten är att vi fortfarande inte har några laddstolpar i föreningen. Vi vet därför inte heller hur efterfrågan idag står i förhållande till den beslutade utbyggnaden. Vi behöver skaffa oss den informationen.

Anders Jönsson och Helena Hurve, VDV 10

#### **Styrelsens svar**

Se ovan under motion 5.

#### **Styrelsen yrkar**

Att motionen bifalles.

- En enkät har genomförts. Totalt besvarad av 27 medlemmar som innehar bilplats och 23 medlemmar som står i kö för bilplats. Den ny enkäten resultat var att 3 redan har elbil, 4 skulle byta nu om laddstolpar fanns och 1 om 1 år, dvs totalt 8. I tillägg hade vi en fråga om intresse om 2 år och där svarade 4 positivt.

- Bland de som står i kö för bilplats är intresset att direkt investera i el/hybridbil större, 10 medlemmar uttrycker det. Skillnaden har säkert flera förklaringar men troligen så spelar nuvarande investering och återbetalning/avskrivning säker stor roll.

### **Motion nr 7: Ge fler medlemmar tillgång till Mälarens p-platser**

De 43 p-platser som föreningen har är en viktig tillgång som tar upp mycket av föreningens mark kring våra bostäder. I årsredovisningarna har det återkommande rapporterats att kön till bilplatserna är lång och rotationen är låg. Ett sätt att möjliggöra bostadsnära tillgång till bil för fler av föreningens över 300 hushåll skulle kunna vara att det på någon eller några p-platser finns bilar som delas av fler genom bildelning.

Allt fler hushåll i Stockholm använder sig av delade bilar och det är antingen privata bilar som delas öppet eller bilpoolsbilar (se lista med delade bilar som idag finns tillgängliga på Reimersholme).

Att ha tillgång till bil när det behövs ger flera fördelar. För många hushåll är det betydligt billigare att inte äga egen bil utan i stället betala när man använder bilen. Att prioritera någon eller några av föreningens p-platser för delade bilar skulle därför stödja att medlemmar oavsett ekonomisk styrka får del av de gemensamma tillgångarna. Bildelning innebär också en klimatsmart lösning i städer eftersom det gynnar ett resande med olika färdmedel beroende på resa. Att det finns bildelning i föreningen är ett miljöargument som kan lyftas fram vid lägenhetsförsäljningar.

Det pågående arbetet med att utrusta ett antal av föreningens p-platser med el-laddning skulle, om plats ges till delad bil där, möjliggöra för en elbilspool att finnas på Reimersholme. Att dela elbilar är särskilt smidigt då tankningen av bilen kan ske på plats och olika användare behöver inte planera in en extra tur till bensinmacken.

### **Förslag till beslut:**

Att årstämman beslutar att delade bilar prioriteras vid tilldelning av p-platser som blir vakanta.

Med 'delade bilar' menas bilar i bilpools som är öppna för föreningens medlemmar, samt medlemmars bilar som regelbundet erbjuds andra att dela via en öppen delningsplattform.

#### **Info - delade bilar på Reimersholme idag:**

För Reimers nästan 1500 lgh finns nu 5 delade bilar med fast p-plats, 4 av dessa är på avtal med Stockholm stads parkering.

Bilpoolen.nu har en bil på Brf Bränneriets parkering vid Coop, Reimersholmsgatan 34-41.

För pris och bokning se <https://www.bilpoolen.nu/>

M har två bilar Stockholm stads parkering mot parken Vindragarvägen 8-10. För pris och bokning se <https://m.co/se/sv-SE/priser/>

Kinto Share har två bilar på Stockholm stads parkering utanför Micasa-huset Vindragarvägen 16. För pris och bokning se <https://www.kinto-mobility.se>

Utöver dessa 'fasta' bilpoolsbilar finns ibland Aimo Share elbilar att hyra på Reimersholme.

För pris och bokning se <https://aimoshare.se/>

Det finns även en del privata bilar på Reimersholme som delas öppet, dessa kan bokas via Snapcar: <https://www.snappcar.se>

eller GoMore: <https://gomore.se/>

28 februari;

Undertecknare:

Åsa Romson, Igh 254

Elin Larsson, Igh 256

Camilla Pontén, Vdv 7

Heli Hirsch, Vdv 9

Anders Björklund, Igh 151

Johanna Lövenius, Vdv 21

Anna Holter, Vdv 21

Anna Sterner, Vdv 8

**Styrelsens svar:**

Delning av p-platser vore, som förslagsställarna skriver, en möjlighet att öka tillgången till ett fordon för fler medlemmar än de som idag har en p-plats till förfogande. Det är också så att ju fler p-platser som delas på detta sätt, desto färre fordon skulle behöva en p-plats över huvud taget, om man räknar med alla de platser som kommunen och övriga aktörer (t ex M) erbjuder.

Om delade p-platser dessutom erbjuds enbart på de p-platser där laddstolpar kommer att finnas, går det som frågeställarna nämner dessutom att tillåta enbart elbilar och möjligen även laddhybrider.

Sammantaget är förslaget därmed i linje med uppställda nationella mål om en fossilfri fordonsflotta samt klimatmål på nationell och EU-nivå, vilket styrelsen i princip ställer sig positiv till.

Å andra sidan måste detta balanseras mot den fördelningsprincip av p-platser som råder för närvarande (se Brf Mälarens hemsida). Kön för en p-plats är lång och det kan ta upp till 10 år innan en medlem får en plats. Många medlemmar upplever att tillgången till en egen bil på en egen p-plats är viktig för att klara transporter till arbete, handling, fritidsaktiviteter etc på ett rimligt sätt. Att ändra kösystemet är därför inte en enkel åtgärd att genomföra utan kräver troligen en ordentlig diskussion med medlemmarna om för- och nackdelar, på individ- och kollektiv nivå.

Styrelsen anser slutligen att förslaget inte går att bedöma innan ett antal frågor klargörs mer i detalj:

- Hur många platser ska det omfatta?
- Hur ska tilldelningen gå till utifrån nuvarande kö? Varje/varannan/var tredje plats tills antalet delade platser uppnåtts?
- Om det är en kommersiell aktör som får platsen, vilka krav ställs på den? Enbart miljöbilar? (T ex elbil på p-plats med laddstolpe.) Ska de hyra platsen? Vilken avgift i så fall?

- De som flyttas ner en plats i kön, ska de kompenseras på något sätt?
- Hur ska själva delningen organiseras? Om man anlitar en kommersiell aktör så blir detta en ickefråga. Detta alternativ är att föredra.
- Erfarenheter från andra föreningar som genomfört bildelning på liknande sätt

Det skulle dessutom vara lämpligt att i aktiviteten inkludera att påverka staden, kanske gemensamt av alla Brf-er på ön, att anlägga laddstationer på ett antal av de allmänna parkeringsplatserna.

**Styrelsen yrkar:**

- Att förslaget inte går att bedöma innan frågorna ovan är besvarade.
- Att förslagsställarna därför utvecklar förslaget och skickar in en ny motion till nästa årsmöte.
- Att motionen härmed avslås och i övrigt anses besvarad.

## Valberedningens förslag till antal styrelseledamöter och suppleanter till Brf Mälarens årsstämma 2022:

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 2023

*Ordinarie:* Hans Wermeling 2021–2023  
Lena Söderblom Ström 2021–2023  
Pär Arvstrand 2021–2023

*Suppleant:* Henning Sköldvall 2021–2023

#### Val av styrelse och suppleanter

*Ordinarie:* Bengt Eurén 2022–2024 Omval  
Niclas Hellström 2022–2024 Omval  
Jenny Sivervik 2022–2024 Omval  
Christine Gave 2022–2024 Omval  
Styrelsen för HSB utser en ledamot

*Suppleanter:* Peter Bennich 2022–2024 Omval  
Vakant 2022–2023

#### Val av revisor

*Ordinarie:* Joakim Cejje 2022–2023 Omval  
*Suppleant:* Vakant

### 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.

### Styrelsen föreslår dessutom

- ett oförändrat arvode till valberedningen på 0,33% prisbasbelopp och en middag för medlemmarna.

#### För Valberedningen:

Ann Axelsson (sammankallande)  
Karin Hedman



# 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 händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**