

Årsredovisning för  
**HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB**  
556057-1639

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB, 556057-1639, med säte i Borlänge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Ägarförhållande

Bolaget är helägt av HSB Mälardalarna Ek.för, org.nr. 769602-7023 med säte i Västerås.

### Styrelse

#### Ledamöter

Maria Engholm, ordförande  
Leif Ringqvist  
Jonny Gahnshag  
Joakim Isberg  
Thommy Bäck, Vd

#### Revisor

Jonas Pettersson, auktoriserad revisor

#### Sammanträden

Ordinarie bolagsstämma hölls 2022-03-23

Styrelsen har haft 7 (6) protokollförda möten under året

### Verksamheten

Bolaget är enbart fastighetsförvaltande.

Bolaget har totalt 1 224 (1 176) lägenheter/lokaler med en total uthyrningsbar yta om knappt 102 270 (87 600) kvadratmeter (BOA/LOA).

Bolaget har 1 083 (961) garage- och parkeringsplatser till uthyrning, totalt 2 415 (2137) objekt.

### Fastighetsvärdering

Fastigheterna har värderats av Norrbryggan AB under hösten 2022. Marknadsvärdet uppgår till 1 356 (1 073) Mkr. Bolagets justerade soliditet i procent inklusive övervärden är 41% (42%).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har förvärvat Expenser Förvaltning AB med tillträde den 10 mars 2022. Expenser Förvaltning AB äger fastigheter i Kumla och Mosås utanför Örebro. Expenser Förvaltning AB har under augusti fusionerats in i HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB.

I samband med förvärvet av Expenser Förvaltning AB har bolaget sålt fem gruppbestäder i Dalarna. Fastigheterna avyttrades till ett nystartat dotterbolag. Bolaget har sedan avyttrat aktierna i dotterbolaget.

Arrendeavtalet med Västerås stad upphörde den 31/12 2022. Hyresavtalet gällande Orresta förskola har sagts upp vid samma datum. Byggnaden som stod på ofri grund har överlåtits till Västerås stad.

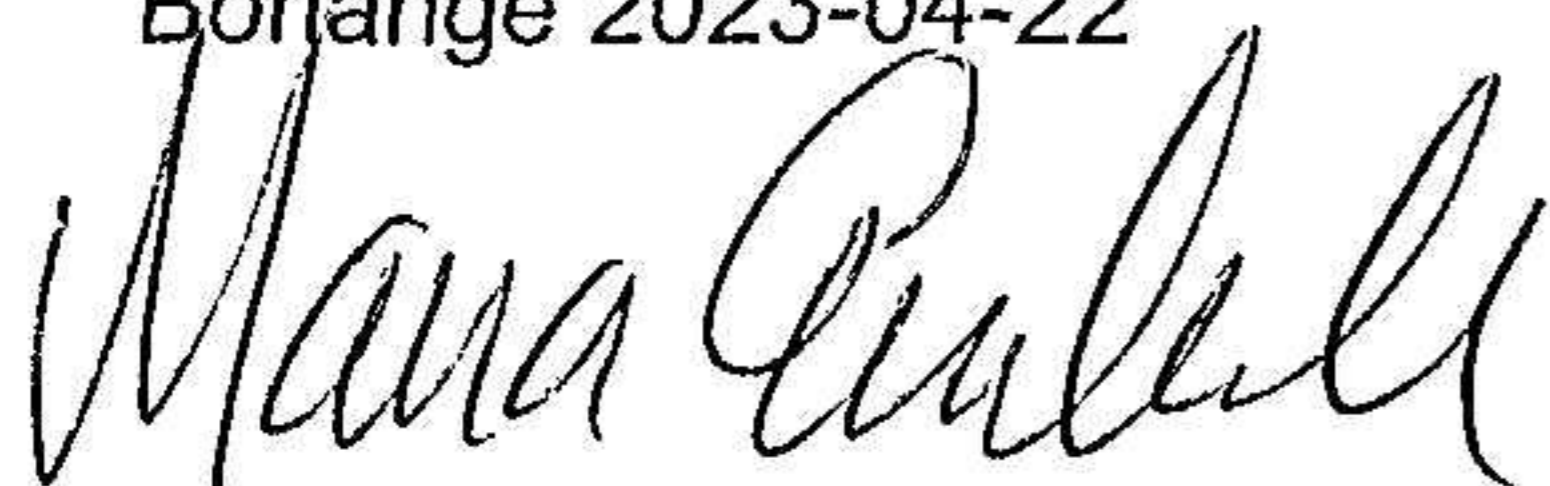
### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser kommer att ske efter årets slut.

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-04-21. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Borlänge 2023-04-22



Maria Engholm  
Styrelseordförande

## Framtida utveckling

Bolaget ser positivt på den framtida utvecklingen. Högre räntenivåer kommer innebära högre räntekostnader kommande år i takt med att lånen sätts om.

## Finansiell riskhantering

De finansiella riskerna kan delas upp i följande kategorier: marknadsrisk, ränterisk, kreditrisk och likviditetsrisk.

### Marknadsrisk

Bolagets nettoomsättning kommer till 89% (88%) från lägenheter, garage- och bilplatser samt verksamhetslokaler för bolaget samt koncernföretag. 0% (2%) kommer från LSS-fastigheter och resterande intäkter, 11% (10%), kommer från övriga uthyrda lokaler samt övriga intäkter.

### Ränterisk

Bolaget har inga ränteomsättningar under 2023. Samtliga externa lån är bundna till 2024 eller senare. Inga lån är ränterörliga vid bokslutsdagen. Genomsnittlig viktad räntebindning är 2,1 år (2,8 år).

### Kreditrisk

Bolaget eftersträvar bästa möjliga kreditvärdighet på bolagets hyresgäster i samband med kontraktsskrivning. Merparten av bolagets hyror kommer från bostadshyresgäster och historiskt har förlusterna varit låga.

### Likviditetsrisk

Bolaget arbetar kontinuerligt med sin likviditet och har förutom befintlig likviditet även utfymme att låna mer utifrån banken fastställda värderingar på fastigheter.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	95 679	90 307	86 954	74 283	72 838
Driftnetto	43 522	43 485	41 390	31 024	29 652
Rörelseresultat	25 948	29 201	27 208	19 005	19 575
Årets resultat	-730	43	99	4 749	-419
Eget kapital	92 053	92 783	92 740	99 050	94 301
Underhåll i % av nettoomsättning	19	19	21	24	25
Direktavkastning i %	6	6	6	6	6
Extern belåning ./ extern värdering i %	41	49	50	55	57
Kassalikviditet i %	131	201	178	229	267
Synlig soliditet i %	12	12	12	16	15
Soliditet i % (inklusive övervärden)	41	42	42	39	39

## Definition av nyckeltal

### Kassalikviditet

Omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder

### Soliditet

Eget kapital dividerat med totala tillgångar

### Soliditet inklusive övervärden

Eget kapital plus övervärden anläggningstillgångar i förhållande till totala tillgångar med tillägg för övervärden i anläggningstillgångar

### Förändring av eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Bundet kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	70 000 000	124 000	22 615 966	42 832
Årets förändring			42 832	-42 832
Årets resultat				-729 827
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>70 000 000</b>	<b>124 000</b>	<b>22 658 798</b>	<b>-729 827</b>

### Förslag till vinstdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	22 658 798
Årets resultat	-729 827
<b>Summa</b>	<b>21 928 971</b>
I ny räkning överföres	
<b>Summa</b>	<b>21 928 971</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	4	95 678 628	90 306 856
Övriga rörelseintäkter	5	1 165 942	504 773
<b>Summa intäkter</b>		<b>96 844 570</b>	<b>90 811 629</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader		-46 568 639	-41 299 440
Övriga externa kostnader	6,7	-2 345 500	-1 767 731
Personalkostnader	8	-4 408 104	-4 259 644
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-17 573 856	-14 284 298
<b>Rörelseresultat</b>		<b>25 948 471</b>	<b>29 200 516</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		15 239 787	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		362 206	161 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-13 404 224	-12 030 514
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>28 146 240</b>	<b>17 331 634</b>
Bokslutsdispositioner	11	-26 000 000	-16 300 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 146 240</b>	<b>1 031 634</b>
Skatt på årets resultat	12	-2 876 067	-988 802
<b>Årets resultat</b>		<b>-729 827</b>	<b>42 832</b>

2023062620849



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	757 684 681	674 159 640
Inventarier, verktyg och installationer	14	809 435	934 602
Pågående nyanläggningar	15	2 520 924	3 144 436
<b>Summa</b>		<b>761 015 040</b>	<b>678 238 678</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>761 015 540</b>	<b>678 239 178</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		189 973	265 499
Fordringar hos koncernföretag		8 566 022	40 090 800
Aktuell skattefordran		3 786 728	3 786 728
Övriga fordringar	17	858 627	3 481 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	265 884	449 089
		<b>13 667 234</b>	<b>48 073 827</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>25 202 009</b>	<b>49 029 838</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>38 869 243</b>	<b>97 103 665</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>799 884 783</b>	<b>775 342 843</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		70 000 000	70 000 000
Reservfond		124 000	124 000
		<u>70 124 000</u>	<u>70 124 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		22 658 798	22 615 966
Årets resultat		-729 827	42 832
		<u>21 928 971</u>	<u>22 658 798</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>92 052 971</u>	<u>92 782 798</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	19	4 544 850	4 544 850
		<u>4 544 850</u>	<u>4 544 850</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för övriga skatter	20	17 198 961	15 024 075
Övriga avsättningar	21	763 050	763 050
		<u>17 962 011</u>	<u>15 787 125</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	22,25	555 580 178	513 931 090
Skulder till koncernföretag	23	100 000 000	100 000 000
		<u>655 580 178</u>	<u>613 931 090</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		9 300 912	9 060 912
Leverantörsskulder		4 405 151	7 012 603
Skulder till koncernföretag		1 305 892	18 607 253
Skatteskulder		2 696 404	2 643 190
Övriga kortfristiga skulder		474 730	947 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	11 561 684	10 025 384
		<u>29 744 773</u>	<u>48 296 980</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>799 884 783</u>	<u>775 342 843</u>

2023062620850



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		28 146 240	17 331 634
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	26	17 577 724	14 164 575
Betald inkomstskatt		-647 967	-1 754 553
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>45 075 997</b>	<b>29 741 656</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		34 406 592	-7 088 518
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-18 605 421	-3 331 059
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>60 877 168</b>	<b>19 322 079</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar & pågående nyanlägggn		-111 154 458	-20 305 059
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		10 800 372	253 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-100 354 086</b>	<b>-20 052 059</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nya lån		51 000 000	25 000 000
Amortering av lån		-9 350 912	-8 775 912
Lämnade koncernbidrag		-26 000 000	-16 300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>15 649 088</b>	<b>-75 912</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-23 827 830</b>	<b>-805 892</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>49 029 838</b>	<b>49 835 730</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>27</b>	<b>25 202 008</b>	<b>49 029 838</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

#### Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges

#### Koncernredovisning

Bolaget är helägt dotterbolag till HSB Mälardalarna ekonomisk förening 769602-7023 med säte i Västerås, som upprättar koncernredovisning

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar periodens förändring av likvida medel och bolagets disponibla likviditet. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under perioden uppdelat utifrån:

- Löpande verksamhet: Intäkter och kostnader som ingår i rörelseresultatet, erhållna och betalda räntor, betald skatt samt förändring av rörelsekapitalet
- Inveteringsverksamheten: Förvärv och försäljning av anläggningstillgångar och andra typer av investeringar
- Finansverksamheten: Upptagande och amortering av lån och koncernbidrag

#### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad bolaget fått eller kommer att få. Det innebär att bolaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättning i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

#### Följande avskrivningar tillämpas

	År
Byggnadsgenomsnitt (genomsnitt helår 1,7%)	50
Stomme	-20
Stomkompletteringar och stammar	-20
Fasad, tak, el och fönster	-20
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

#### Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde.

Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nedskrivning redovisas över resultaträkningen.

### **Leasing**

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har försts över till leasingtagaren. I annat fall är det frågan om operationell leasing. Bolaget har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

Redovisningen av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

### **Avsättningar för skatter**

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen, vilket från och med 2021 beräknas med 20,6 %. Vid rena substansförvärv har den uppskjutna skatteskulden nuvärdesberäknats.

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknats inflyta.

### **Ersättningar till anställda - pensioner**

Bolagets samtliga pensioner är avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar bolaget fastställda avgifter till separat juridisk enhet. När avgiften är betald har bolaget inga ytterligare förpliktelser.

## **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga utfallet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder är främst värderingar av fastigheter. Varje år prövas om det finns någon indikation på att tillgångars värde är lägre än det redovisade värdet. Finns en sådan indikation så beräknas tillgångens återvinningsvärde, vilket är det lägsta av tillgångens verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

## **Not 3 Inköp och försäljning inom koncern**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Försäljning HSB MälarDalarna	4 991 197	4 678 903
Försäljning HSB Mark & Trädgård i MälarDalarna AB	284 335	159 996
Köp HSB MälarDalarna	12 048 927	12 623 846
Köp HSB Mark & Trädgård i MälarDalarna AB	3 639 809	3 470 000
Köp HSB Förvaltning AB	1 164 557	629 232

## **Not 4 Nettoomsättning**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	77 446 646	71 693 218
Lokaler	15 260 885	15 492 359
Garage- och parkeringsplatser	2 971 097	3 121 279
<b>Summa</b>	<b>95 678 628</b>	<b>90 306 856</b>

## Not 5 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Vinst vid försäljning av fordon		176 654
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	115 215	
Övriga intäkter	1 050 727	328 119
<b>Summa</b>	<b>1 165 942</b>	<b>504 773</b>

## Not 6 Leasingavgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Leasingavgifter, årets kostnad	89 853	89 644
Återstående leasingavgifter förfaller enligt följande:		
Inom ett år	82 684	71 327
Senare än ett år men inom fem år	-	71 327
Senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>172 537</b>	<b>232 298</b>

## Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Crowe Västerås AB</i>		
Revisionsuppdrag	151 250	127 050
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		29 524
<b>Summa</b>	<b>151 250</b>	<b>156 574</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utöra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

## Not 8 Medeltalet anställda samt löner och andra ersättningar

### Medelantalet anställda med fördelning kvinnor och män

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kvinnor	3	2
Män	4	4
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

Fastighetsskötsel köps främst av HSB Mälardalarna ekonomisk förening

### Löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner och andra ersättningar till styrelse och Vd	972 760	889 520
Övriga anställda	2 150 651	2 132 119
Övriga sociala kostnader	1 219 692	1 186 556
Övriga personalkostnader	65 001	51 449
<b>Summa</b>	<b>4 408 104</b>	<b>4 259 644</b>
varav pensionskostnader (Vd)	144 224	167 913
varav pensionskostnader (Övriga anställda)	74 467	89 519

I verkställande direktörens pensionsavtal följer gällande kollektivavtal och har 65 år som pensionsålder

### Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader- och markanläggningar	17 292 327	12 892 757
Byggnader, nedskrivning		3 000 000
Byggnader, återföring nedskrivning		-2 000 000
Inventarier, verktyg och installationer	281 529	391 541
<b>Summa</b>	<b>17 573 856</b>	<b>14 284 298</b>

### Not 10 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	4 500 000	4 500 000
Övriga räntekostnader	8 904 224	7 530 514
<b>Summa</b>	<b>13 404 224</b>	<b>12 030 514</b>

### Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncernbidrag	26 000 000	16 300 000
<b>Summa</b>	<b>26 000 000</b>	<b>16 300 000</b>

### Not 12 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skatt	-	-679 293
Skatt hänförlig till tidigare år	-701 181	-
Skatt ändrad taxering	-	-40 642
Uppskjuten skatt	-2 174 886	-268 867
	<b>-2 876 067</b>	<b>-988 802</b>

#### **Aktuell skatt**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Redovisat resultat före skatt	2 146 240	1 031 634
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	442 125	212 517

#### **Avstämning av redovisad skatt**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga skattemässiga justeringar		460 209
Schablonintäkt	4 681	4 681
Ej avdragsgilla kostnader	2 675 938	1 890
Ej skattepliktig intäkter	-3 139 703	-
Underskottsavdrag	16 959	-
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	442 125	212 517
<b>Effektiv skatt</b>	<b>-</b>	<b>679 297</b>

**Not 13 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	848 962 678	827 441 224
Nyanskaffningar		
Fastighetsreglering	1 050 000	
Övertagande anskaffningsvärden fusioner	103 775 979	
Omklassificering från pågående nyanläggningar	12 624 735	21 741 844
Avyttringar och utrangeringar	-19 189 892	-220 450
<b>Vid årets slut</b>	<b>947 223 500</b>	<b>848 962 618</b>
Nedskrivning	-18 750 000	-18 750 000
Årets förändring		
<b>Vid årets slut</b>	<b>-18 750 000</b>	<b>-18 750 000</b>
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-156 053 038	-143 160 280
Avyttringar och utrangeringar	5 263 416	
Övertagande avskrivningar fusioner	-5 832 973	
Årets avskrivning	-14 166 223	-12 892 757
<b>Vid årets slut</b>	<b>-170 788 818</b>	<b>-156 053 037</b>
 Byggnader	597 763 563	533 142 012
Mark	141 684 934	121 192 888
Markanläggning	18 236 184	19 824 740
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>757 684 681</b>	<b>674 159 640</b>
 I ovanstående belopp ingår		
Redovisat värde förvalningsfastigheter	757 684 681	674 159 640
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 356 000 000	1 073 101 000
Skattemässigt värde	510 383 854	498 784 348
Taxeringsvärde byggnader	638 730 000	451 765 000
Taxeringsvärde mark	188 438 000	148 615 000
<b>Summa</b>	<b>3 451 236 535</b>	<b>2 846 424 988</b>

Verkligt värde har uppskattats och redovisats på sidan 2.

### Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 090 202	2 534 166
Övertagande anskaffningsvärden fusioner	446 426	
Avyttringar och utrangeringar		-443 964
<b>Summa</b>	<b>2 536 628</b>	<b>2 090 202</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 155 600	-1 124 924
Övertagande avskrivningar fusioner	-290 064	
Avyttringar och utrangeringar		360 865
Årets avskrivning	-281 529	-391 541
<b>Summa</b>	<b>-1 727 193</b>	<b>-1 155 600</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>809 435</b>	<b>934 602</b>

### Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	3 144 436	4 361 682
Investeringar	12 001 223	20 524 598
Omklassificering till byggnad	-12 624 735	-21 741 844
<b>Summa</b>	<b>2 520 924</b>	<b>3 144 436</b>

### Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Andel HSB Mälardalarna	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 17 Övriga fordringar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Skattekonto	288 695	802 962
Övriga fordringar	569 932	2 678 749
<b>Summa</b>	<b>858 627</b>	<b>3 481 711</b>

### Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	136 906	9 257
Förutbetalda kostnader	128 978	439 833
<b>Summa</b>	<b>265 884</b>	<b>449 090</b>

### Not 19 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond taxering 2019	1 341 995	1 341 995
Periodiseringsfond taxering 2020	3 202 855	3 202 855
<b>Summa</b>	<b>4 544 850</b>	<b>4 544 850</b>

## Not 20 Avsättningar för skatter

	2022-12-31	2021-12-31
Årest början	15 024 075	14 755 208
Årest förändring	2 174 886	268 867
<b>Summa</b>	<b>17 198 961</b>	<b>15 024 075</b>

Bolaget har under åren förvärvat fastighetsbolag, som fusionerats in i bolaget. Uppskjuten skatt har nuvärdesberäknats med 5 % ränta och en tänkt innehavstid om 30 år. Innehavstiden har succesivt reducerats under innehavstiden.

## Not 21 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Stämpelskatt	763 050	763 050
<b>Summa</b>	<b>763 050</b>	<b>763 050</b>

## Not 22 Skulder till kreditinstitut

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	46 772 720	97 143 632
Amortering nästkommande år	-9 300 912	-9 060 912
<b>Ränteförfallostruktur</b>		
2023	-	215 410 000
2024	315 975 870	54 475 870
2025	62 512 500	63 862 500
2026	90 700 000	92 100 000
2027	48 920 000	49 480 000
2028	46 772 720	47 663 632
Amorteringar nästkommande år	-9 300 912	-9 060 912
<b>Summa</b>	<b>555 580 178</b>	<b>513 931 090</b>

## Not 23 Långfristiga skulder till moderföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förfallotidpunkt, senar än fem år från balansdagen	100 000 000	100 000 000
<b>Summa</b>	<b>100 000 000</b>	<b>100 000 000</b>

## Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arbetsgivaravgifter	634 114	549 371
Upplupna räntekostnader	309 486	217 019
Förutbetalda hyror	8 319 181	6 971 292
Övrigt	2 298 903	2 287 702
<b>Summa</b>	<b>11 561 684</b>	<b>10 025 384</b>

### Not 25 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut och ägare

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	635 086 925	576 537 200
Uttagna fastighetsinteckningarmi eget förvar	-3 350 000	-3 350 000
<b>Summa</b>	<b>631 736 925</b>	<b>573 187 200</b>

### Not 26 Ej kassapåverkande poster

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar	17 573 856	14 284 298
Realisationsvinster		-176 654
Övrigt	3 868	56 931
<b>Summa</b>	<b>17 577 724</b>	<b>14 164 575</b>

### Not 27 Likvida medel

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Banktillgodohavanden	25 202 008	49 029 838
<b>Summa</b>	<b>25 202 008</b>	<b>49 029 838</b>

### Not 28 Eventualförpliktelser

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

### Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

### Not 30 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det fria kapitalet som står till bolagsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	22 658 798
Årets resultat	729 827
<b>Summa kronor</b>	<b>23 388 625</b>

Disopneras enligt följande:

I ny räkning överföres	21 928 971
<b>Summa kronor</b>	<b>45 317 596</b>

### Not 31 Expenser Förvaltning AB

Expenser Förvaltning AB, 556612-5877, har den 22 augusti 2022 fusionerats med HSB Hyresrätt i MälarDalarna AB.

2023062620855

**Resultaträkning**

Intäkter	3 024 251
Kostnader	<u>-1 917 408</u>
<b>Resultat</b>	<b>1 106 843</b>

**Balansräkning**

Tillgångar	56 419 587
Eget kapital	-2 080 959
Resultat	<u>-1 106 843</u>
Skulder	53 231 785

**Underskrifter**

Härmed försäkras att årsredovisningen upprättas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd och god redovisningssed i Sverige och ger en rättvisande bild över bolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Borlänge

Maria Engholm  
Ordförande

Leif Ringqvist

Jonny Gahnshag

Joakim Isberg

Thommy Bäck

Min revisionsberättelse har angivits den / 2023

Jonas Pettersson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557489990032

## Dokument

### Årsredovisning HSB Hyresrätt 20221231

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2023-03-30 10:31:15 CEST (+0200) av Anna Mastrovito (AM)

Färdigställt 2023-04-06 22:13:06 CEST (+0200)

## Initierare

### Anna Mastrovito (AM)

HSB Mälardalarna

[anna.mastrovito@hsb.se](mailto:anna.mastrovito@hsb.se)

+46700910341

## Signerande parter

### Joakim Isberg (JI)

Personnummer 790101-6951

[joakim.isberg@hsb.se](mailto:joakim.isberg@hsb.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM ISBERG"

Signerade 2023-03-30 10:55:04 CEST (+0200)

### Maria Engholm (ME)

Personnummer 670627-7149

[maria.engholm@hsb.se](mailto:maria.engholm@hsb.se)



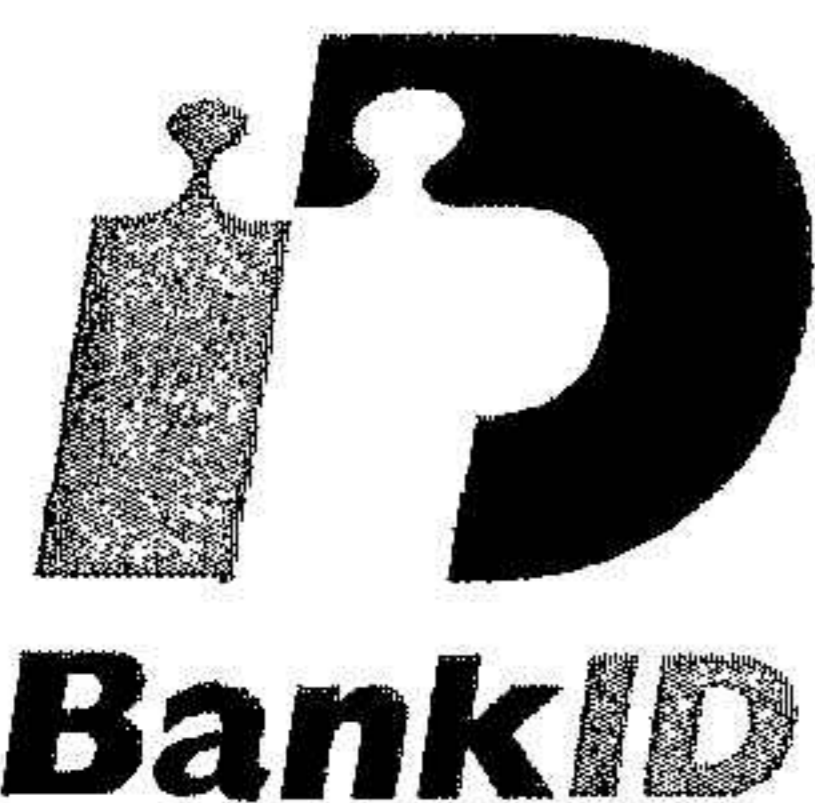
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Helena Engholm"

Signerade 2023-03-30 10:48:14 CEST (+0200)

### Leif Ringqvist (LR)

Personnummer 570520-6612

[leif@ringqvist.me](mailto:leif@ringqvist.me)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF RINGQVIST"

Signerade 2023-03-30 16:30:20 CEST (+0200)

### Jonny Gahnshag (JG)

Personnummer 710326-0530

[jonny.gahnshag@outlook.com](mailto:jonny.gahnshag@outlook.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jonny Anders Gahnshag"

Signerade 2023-04-05 23:37:00 CEST (+0200)

Thommy Bäck (TB)

Jonas Pettersson (JP)



# Verifikat

Transaktion 09222115557489990032

2023062620856

Personnummer 670925-7213  
thommy.back@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THOMMY BÄCK"  
Signerade 2023-03-30 11:41:36 CEST (+0200)

Personnummer 710806-6932  
jonas.petterson@crowe.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Jonas Petterson"  
Signerade 2023-04-06 22:13:06 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB  
Org.nr. 556057-1639

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Hyresrätt i Mälardalarna ABs 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.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 bolagets 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 ett bolag 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt

skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den

Jonas Pettersson

Auktoriserad revisor

## Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

### Originalets dokumentinformation

**Filnamn:** HSB Hyresrätt i MälarDalarna AB RB 2022.pdf  
**Checksumma:** ce4ceaabfa08a3d61680b93e6530fbd21e777ca6f3a03f7cd5ba0c999746eb7f  
**Skickad:** 2023-03-30 kl 23:28

### Signaturer



**Digitalt signerad av:** Erik Jonas Pettersson  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2023-04-06 kl 22:14

### Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.  
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>