



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Mälaren i Sjöbo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mälaren i Sjöbo med säte i SJÖBO org.nr. 716407-4077 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sjöbo kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snickaren 1	1986-01-01	1987

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
11	p-platser	0
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 012
<b>Totalt 26 objekt</b>		<b>1 012</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 11 st 2 rok, 3 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Emma Birkegård	Ordförande	2019-08-08
Gert Petersson	Ledamot	2019-08-08
Iréne Olsson	Ledamot	2021-06-23
Fredrik Eriksson	Ledamot	2019-08-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emma Birkegård, Iréne Olsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Iréne Olsson, Emma Birkegård och Fredrik Eriksson.

Revisorer har varit: Siv Håkansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: vakant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8,1%.

En förändring av årsavgiften med +8,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-13.

Föreningar har avtal med följande leverantörer:

Vattenfall AB/ Sjöbo Elnät AB (elavtal)

Solör Bioenergi Syd AB (uppvärmning)

Teleservice (kabel-TV och bredband)

HSB Skåne (ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och underhållsplansavtal)

Länsförsäkringar Skåne

### Större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Montering av metallister runt fönster och dörrar på utsidan i samtliga lägenheter. Inköpt ny tvättmaskin.
2023	Montering av spaltventil på utsida av fönster i samtliga lägenheter
2022	Hissrenovering samt målning av trapphus och källare. OVK har gjorts och inkl översyn spaltventilerna, vilket har gjort att det har blivit ökat luftinflöde. Cykelställe inköptes. Parasoll inköpes.
2020	Stenläggning av innergården och byte till ny porttelefon

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Budgeterat för målning utomhus.

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-3	12	76	168	204
Skuldsättning, kr/kvm	3 872	3 909	3 954	4 004	4 053
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 872	3 909	3 954	4 004	4 053
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	298	282	245	194	201
Årsavgifter, kr/kvm	1 018	942	869	869	838
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	98	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 040	970	889	883	848
Nettoomsättning, tkr	1 050	969	894	893	858
Resultat efter finansiella poster, tkr	-205	-105	-198	76	58
Soliditet, %	16	19	21	23	22

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på utfört underhåll och allmänt höga inflationen.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -76 152 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -3 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om en förändring av årsavgiften med +8,5% per 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	295 001	0	0	295 001
Underhållsfond, kr	492 808	0	-6 149	486 659
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>787 809</b>	<b>0</b>	<b>-6 149</b>	<b>781 660</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	290 944	-105 008	6 149	192 085
Årets resultat, kr	-105 008	105 008	-205 199	-205 199
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>185 936</b>	<b>0</b>	<b>-199 050</b>	<b>-13 114</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>973 745</b>	<b>0</b>	<b>-205 199</b>	<b>768 546</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 79 000 kr samt ianspråktagande skett med 85 149 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	185 936
Årets resultat, kr	-205 199
Reservation till underhållsfond, kr	-79 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	85 149
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-13 114</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-13 114</b>

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

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 050 051	969 429
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 213	11 176
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 051 264</b>	<b>980 605</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-870 908	-740 885
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 797	-37 869
Personalkostnader	Not 6	-74 329	-58 046
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-117 247	-117 247
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 094 281</b>	<b>-954 047</b>

## Rörelseresultat

**-43 017**      **26 558**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 206	14 355
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 388	-145 921
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-162 182</b>	<b>-131 566</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-205 199**      **-105 008**

## Resultat före skatt

**-205 199**      **-105 008**

## Årets resultat

**-205 199**      **-105 008**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 4 136 453 4 253 701

*Summa Materiella anläggningstillgångar***4 136 453 4 253 701**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

### Summa Anläggningstillgångar

**4 136 953 4 254 201**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 6 595

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 33 600 14 659

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 27 064 12 820

*Summa Kortfristiga fordringar***60 664 34 074**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 500 000 500 000

*Summa Kortfristiga placeringar***500 000 500 000**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 193 490 326 460

*Summa Kassa och bank***193 490 326 460**

### Summa Omsättningstillgångar

**754 154 860 534**

### Summa Tillgångar

**4 891 107 5 114 734**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	295 001	295 001
Fond för yttre underhåll	486 659	492 808
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>781 660</b>	<b>787 809</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	192 085	290 944
Årets resultat	-205 199	-105 008
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-13 114</b>	<b>185 936</b>

### Summa Eget kapital

768 546

973 745

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 914 095	3 951 595
Leverantörsskulder		47 771	48 238
Skatteskulder		1 482	3 503
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 397	2 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	156 816	135 257
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>4 122 561</b>	<b>4 140 989</b>

### Summa Skulder

4 122 561

4 140 989

### Summa Eget kapital och skulder

4 891 107

5 114 734

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -43 017 26 558

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 117 247 117 247

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **117 247 117 247**

Erhållen ränta 19 356 12 155

Erlagd ränta -172 541 -140 002

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**-78 955 15 958**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -7 422 43 954

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 10 225 -7 639

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **2 803 36 315**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-76 152 52 274**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -37 500 -50 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-37 500 -50 000**

**Årets kassaflöde** **-113 652 2 274**

**Likvida medel vid årets början** **839 202 836 928**

**Likvida medel vid årets slut** **725 550 839 202**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 028 976	951 888
	Hyror garage och parkeringsplatser	20 400	13 400
	Övriga primära intäkter	1 425	4 641
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 050 801</b>	<b>969 929</b>
	Hysesbortfall	-750	-500
	<i>Summa</i>	<b>-750</b>	<b>-500</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 050 051</b>	<b>969 429</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 213	11 176
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>1 213</b>	<b>11 176</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-126 968	-113 884
	Reparationer	-126 455	-105 616
	Planerat underhåll	-85 149	0
	EI	-53 391	-53 976
	Uppvärmning	-210 300	-193 672
	Vatten	-37 561	-37 556
	Sophämtning	-20 726	-33 230
	Fastighetsförsäkring	-10 541	-8 361
	Kabel-TV och bredband	-78 720	-78 120
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-24 450	-25 485
	Förvaltningsavtalskostnader	-88 410	-85 981
	Övriga driftkostnader	-8 238	-5 004
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-870 908</b>	<b>-740 885</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-97
	Administrationskostnader	-7 175	-16 648
	Extern revision	-12 850	-10 500
	Medlemsavgifter	-5 500	-5 500
	Föreningsverksamhet	-225	-1 703
	Övriga förvaltningskostnader	-6 047	-3 421
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-31 797</b>	<b>-37 869</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-51 930	-39 470
	Revisionsarvode	-5 000	-4 750
	Övriga arvoden	-1 320	-4 760
	Sociala avgifter	-14 860	-9 066
	Övriga personalkostnader	-1 219	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-74 329</b>	<b>-58 046</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-117 247	-117 247
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-117 247</b>	<b>-117 247</b>

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 823 629	7 823 629
	Ingående anskaffningsvärde mark	207 000	207 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 030 629</b>	<b>8 030 629</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 761 330	-1 644 083
	Årets avskrivningar	-117 247	-117 247
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 878 578</b>	<b>-1 761 330</b>
	<i>Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-2 015 598	-2 015 598
	<b>Summa Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</b>	<b>-2 015 598</b>	<b>-2 015 598</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 136 453</b>	<b>4 253 701</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 800 000	8 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 273 000	2 273 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>11 073 000</b>	<b>11 073 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 059 000	7 059 000
	Varav i eget förvar	-2 068 000	-2 068 000
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>4 991 000</b>	<b>4 991 000</b>
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	32 060	12 742
	Övriga fordringar	1 540	1 917
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>33 600</b>	<b>14 659</b>

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	2 694	2 460
Upplupna ränteintäkter	3 650	3 800
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 720	6 560
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>27 064</b>	<b>12 820</b>

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	500 000	500 000
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 1	180 857	313 163
Bankkonto 7	12 633	13 297
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>193 490</b>	<b>326 460</b>

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sparbanken Skåne	4,69%	2025-05-27	3 914 095	50 000
			<b>3 914 095</b>	<b>50 000</b>

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 914 095
Kortfristig del	3 914 095
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	50 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,69%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

*Övriga skulder*

Inre fond	2 397	2 397
<b>Summa Övriga skulder</b>	<b>2 397</b>	<b>2 397</b>

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	88 966	80 226
	Upplupna räntekostnader	25 474	16 627
	Övriga upplupna kostnader	42 376	38 404
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>156 816</b>	<b>135 257</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Målaren i Sjöbo, org.nr. 716407-4077

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Målaren i Sjöbo för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 2024 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Målaren i Sjöbo för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Sjöbo

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Siv Håkansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Målaren i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EMMA BIRKEGÅRD**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:49:38



**IRÉNE OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:31:38



**FREDRIK ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:49:06



**GERT PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:46:02



**SIV HÅKANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 09:06:34



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 16:05:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Målaren i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SIV HÅKANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 09:08:53



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 16:04:32



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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