



Årsredovisning 2025

HSB Brf Mältaren i Borgholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Mältaren i Borgholm med säte i Borgholm org.nr. 732000-0222 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Borgholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åkaren 24		1962
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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	84
7	garageplatser	126
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 449
18	p-platser	0
Totalt 53 objekt		1 659

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 12 st 2 rok, 6 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anette Wickholm	Ordförande	2025-01-01	
Thomas Rosén	Ledamot	2025-01-01	2025-06-15
Ulla Petersson	Ledamot	2025-01-01	
Nathalie Ålund	Ledamot utsedd av HSB	2025-01-01	
Louise Ekholm	Ledamot	2025-06-15	
Oscar Andersson	Ledamot	2025-01-01	2025-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulla Petersson, Louise Ekholm och Anette Wickholm.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Thomas Rosén, Ulla Petersson, Anette Wickholm, Louise Ekholm och Oscar Andersson.

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

Valberedning har varit: Axel Petersson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%,
fr.o.m. 2025-08-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 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 2025-05-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Byte av ytterbågar Fasadrenovering
1998	Nytt låssystem till lägenheterna
2008	Nya entrédörrar och kodlås
2010	Stambyte samt renovering av badrum Modernisering av elinstallationer i lägenheterna, jordfelsbrytare och jordade vägguttag
2011	Bredbandsinstallation
2012	Utgjämning av inre gata och asfaltering framför huset
2015	Samtliga fönster, balkongdörrar och balkongräcken har bytts ut Fönster och ytterdörr i gårdshuset har bytts ut
2017	Målning och lagning balkonger
2020	Dränering OVK pågående/under utredning av HSB Fastighetsförvaltning AB
2021	Nya tvättmaskiner med självdosering OVK pågående/under utredning av HSB Fastighetsförvaltning AB
2022	OVK godkänd
2024	Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna. Nytt passersystem med taggar. Nytt låssystem. Digitalt bokningssystem till tvättstugan.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Ommålning samt utbyte av armatur i trapphus
2030	Tak

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	215	156	202	226	104
Skuldsättning, kr/kvm	3 175	3 265	2 988	3 059	3 130
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 636	3 738	3 421	3 502	3 583
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	245	219	185	236	256
Årsavgifter, kr/kvm	1 050	954	900	853	863
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	93	89	96
Totala intäkter, kr/kvm	969	930	968	954	903
Nettoomsättning, tkr	1 608	1 542	1 463	1 462	1 309
Resultat efter finansiella poster, tkr	177	59	172	206	-167
Soliditet, %	31	29	28	28	25

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. I årsavgiften ingår värme och vatten. El ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	99 055	0	0	99 055
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 125 610	0	59 000	1 184 610
S:a bundet eget kapital, kr	1 224 665	0	59 000	1 283 665
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 117 904	59 390	-59 000	1 118 294
Årets resultat, kr	59 390	-59 390	177 314	177 314
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 177 294	0	118 314	1 295 608
S:a eget kapital, kr	2 401 959	0	177 314	2 579 273

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 59 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 177 294
Årets resultat, kr	177 314
Reservation till underhållsfond, kr	-59 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 295 608

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 295 608

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 607 649	1 542 778
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 607 649	1 542 778
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-753 296	-756 479
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-21 419
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 580	-162 848
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-155 824	-249 010
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-178 645	-178 645
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 291 345	-1 368 400
RÖRELSERESULTAT		316 304	174 378
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		22 457	19 053
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 355	-134 041
Övriga finansiella poster	Not 8	-91	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-138 989	-114 988
ÅRETS RESULTAT		177 314	59 390

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	6 838 303	7 016 948
Summa materiella anläggningstillgångar		6 838 303	7 016 948
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 838 803	7 017 448
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		706 462	699 282
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 689	3 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	52 214	54 941
Summa kortfristiga fordringar		760 365	757 352
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	800 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	600 000
Summa omsättningstillgångar		1 560 365	1 357 352
SUMMA TILLGÅNGAR		8 399 167	8 374 799



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	99 055	99 055
Fond för yttre underhåll	1 184 610	1 125 610
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 283 665	1 224 665
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 118 294	1 117 904
Årets resultat	177 314	59 390
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 295 608	1 177 294
Summa eget kapital	2 579 273	2 401 959
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 819 988	3 525 488
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 448 000	1 890 500
Medlemmarnas inre fond	Not 15	179 797
Leverantörsskulder	107 572	127 424
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 373
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	4 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	256 448
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 999 906	2 447 352
Summa skulder	5 819 894	5 972 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 399 167	8 374 799

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	316 304	174 378
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	178 645	178 645
Övriga poster	0	0
	494 949	353 023
Erhållen ränta	23 426	16 128
Erlagd ränta	-161 622	-132 643
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-91	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	356 662	236 508
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 197	5 787
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-4 680	-33 489
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	355 180	208 806
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-846 707
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-846 707
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-148 000	459 500
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-148 000	459 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	207 180	-178 401
Likvida medel vid årets början	1 299 282	1 477 683
Likvida medel vid årets slut	1 506 462	1 299 282
	207 180	-178 401

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

Beskattning

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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 521 510	1 461 920
Hysesintäkt lokaler	16 896	16 404
Hysesintäkt garage och bilplatser	50 382	53 998
Konsumtionsavgift el	6 871	6 337
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 850	3 391
Övriga fakturerade kostnader	0	300
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 140	428
	1 607 649	1 542 778

I årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-26 686	-13 531
El	-36 559	-31 644
Uppvärmning	-254 337	-256 433
Vatten	-115 982	-75 773
Renhållning	-23 155	-37 801
TV, bredband, iptelefoni	-23 022	-21 574
Serviceavtal	-8 122	-1 859
Förvaltningskostnader	-179 582	-228 452
Försäkringar	-30 190	-25 756
Fastighetsskatt	-41 884	-40 014
Övriga driftskostnader	-13 778	-23 643
	-753 296	-756 479

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	0	-21 419
	0	-21 419

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-17 679	-17 000
Övriga förvaltningskostnader	-80 482	-91 318
Kostnader överlåtelse och panter	-6 135	-5 443
Föreningsverksamhet	0	-598
Kontorsutrustning och -material	-1 172	-1 750
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-175	-3
Konsulter	-77 763	-19 094
Förbrukningsinventarier	0	-8 750
Medlemsavgifter HSB	-17 121	-16 690
Stämma och styrelse	-3 054	-2 203
	-203 580	-162 848

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-42 200	-76 000
Vicevärdsarvode	-66 000	-65 004
Övriga arvoden	-2 000	-42 700
Övriga personalkostnader	-3 000	-6 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-35 874	-56 306
Utbildning	-3 750	0
	-155 824	-249 010
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-178 645	-178 645
	-178 645	-178 645
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
	-91	0
	-91	0

2025-12-31 2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 062 324	9 188 742
Årets investering byggnader	0	873 582
Ingående anskaffningsvärde mark	68 300	68 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 130 624	10 130 624

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 113 676	-2 935 031
Årets avskrivningar byggnader	-178 645	-178 645
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 292 321	-3 113 676

Utgående redovisat värde

6 838 303 7 016 948

Redovisade värden byggnader

6 770 003 6 948 648

Redovisade värden mark

68 300 68 300

Fastighetsbeteckning: Åkaren 24

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	10 400 000	3 078 000	13 478 000	13 078 000
Lokaler	1962	145 000	0	145 000	78 000
		10 545 000	3 078 000	13 623 000	13 156 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	5 560 000	5 560 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	5 560 000	5 560 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500
500 500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

1 689 3 129
1 689 3 129

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	31 091	30 190
Förutbetalad kabel-TV och bredband	1 922	1 892
Upplupna ränteintäkter	1 956	2 925
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 245	19 934
	52 214	54 941

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,20%	2026-05-21	800 000	600 000
			800 000	600 000

2025-12-31

2024-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,91%	2029-03-01	547 500	30 000
Stadshypotek AB	4,08%	2029-06-01	1 162 988	68 000
Stadshypotek AB	3,14%	2028-09-01	1 815 000	20 000
Stadshypotek AB	2,68%	2026-06-30	1 300 000	0
Stadshypotek AB	3,41%	2030-09-30	442 500	30 000
			5 267 988	148 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 819 988
Nästa års amortering av långfristig skuld				148 000
Lån som ska konverteras inom ett år				1 300 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				1 448 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,34%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				592 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 527 988
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	187 768	195 772
Uttag	-7 971	-8 004
	179 797	187 768

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 373	1 503
	3 373	1 503

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	675	4 228
Personalens källskatt	2 129	1 895
Arbetsgivaravgifter	1 911	1 702
	4 716	7 825

	2025-12-31	2024-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	38 311	37 706
Upplupna räntekostnader	8 281	8 548
Upplupen revision	16 500	14 500
Upplupen fastighetsförvaltning	6 016	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	187 340	171 578
	256 448	232 332

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-23
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Anette Wickholm

.....
Louise Ekholm

.....
Nathalie Ålund

.....
Ulla Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anton Folkemark
Revisor vald av föreningsstämman

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mältaren i Borgholm, org.nr. 732000-0222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mältaren i Borgholm för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför 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 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 Bostadsrättsförening Mältaren i Borgholm för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borgholm

Digitalt signerad av

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anton Folkemark
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Mältaren i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573400575**

Anette Wickholm

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:32:49



Nathalie Ålund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 14:07:58



Louise Ekholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 08:30:45



Ulla Petersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 16:13:10



Anton Folkemark

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 15:20:34



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 13:51:14



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Mältaren i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573503711**

Anton Folkemark

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 15:18:39



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 13:50:56



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.