



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Maltesholm i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-3897 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jaktpaviljongen 5	1957-01-01	1957
Totalt 1 objekt		

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Jaktpaviljongen 5	Stockholms Kommun	10 år	2026-10-01	
Totalt 1 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	garageplatser	0
56	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	105
170	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11032
Totalt 246 objekt		11137

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 18 st 2 rok, 61 st 3 rok, 35 st 4 rok, 15 st 5 rok, 3 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Yvonne Carlsson	Ordförande	2022-03-15	
Yvonne Carlsson	Ledamot	2017-06-22	
Patrik Lindberg	Ordförande	2021-12-18	2022-03-15
Patrik Lindberg	Ledamot	2022-06-07	
Patrik Lindberg	Suppleant	2022-03-15	2022-06-07
Bernt Jonsson	Ledamot	2022-06-07	
Bernt Jonsson	Suppleant	2020-06-24	2022-06-07
Kjell Hansen	Ledamot	2022-06-07	2022-10-27
Kjell Hansen	Suppleant	2022-10-27	
Thomas Karlsson	Ledamot	2016-05-30	2022-10-18
Åsa Stolt	Ledamot	2020-06-24	2022-06-07
Jesper Meijling	Ledamot	2020-06-24	
Daniel Berthelsen	Ledamot	2021-06-09	
Natalie Nordén	Ledamot	2020-10-15	2022-06-07
Robert Erik Hols	Ledamot	2022-06-07	2023-01-11
Malin Johansson	Ledamot	2022-10-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robert Hols och Kjell Hansen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Yvonne Carlsson, Patrik Lindberg, Jesper Meijling, Daniel Berthelsen.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Inger Björklund med Maryam Safarzadeh som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Clas Alered (sammankallande), Johan Ågermo samt Cecilia Torssell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 39 medlemmar varav 1 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes till 2 % i april. För 2023 höjs avgiften med 3 % i april.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-07.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2003	Stambyte
2005	Utbytesfönster
2007	Tilläggsisolering av vindar
2011	Dränerings av vattenskada
2015	Målning av balkongräcke och fönsterbläck
2018	Omläggning av tak på båda fastigheterna
2022	Stamspolning

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

Årtal	Ändamål
2023	Installation av laddboxar för elbilsladdning
2023	Byta av fönster på sjösidan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 219 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 219.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	213	193	272	189	230
Skuldsättning, kr/kvm	1 589	1 881	2 341	2 439	2 623
Räntekänslighet, %	2	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	169	171	157	156	159
Driftskostnad, kr/kvm	568	551	477	531	472
Årsavgifter, kr/kvm	745	731	727	713	699
Totala intäkter, kr/kvm	810	764	773	745	733
Nettoomsättning, tkr	9 105	8 565	8 686	8 401	8 255
Resultat efter finansiella poster, tkr	920	1 009	1 925	221	1 555
Soliditet, %	60	52	46	44	42

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	674 409	0	6 889	681 298
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	11 679 058	0	2 193 111	13 872 169
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 602 684	0	-54 989	1 547 695
S:a bundet eget kapital, kr	13 956 151	0	2 145 011	16 101 162
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 367 556	1 008 889	54 989	12 431 435
Årets resultat, kr	1 008 889	-1 008 889	919 593	919 593
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 376 445	0	974 582	13 351 028
S:a eget kapital, kr	26 332 596	0	3 119 593	29 452 190

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 291 000 kr samt ianspråktagande skett med 345 989 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	12 376 446
Årets resultat, kr	919 593
Reservation till underhållsfond, kr	-291 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	345 989
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 351 028

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 351 028

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

Styrelsen för HSB Brf Maltesholm i Stockholm

Org.nr: 702001-3897

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 105 025	8 564 954
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 013 503	-5 751 659
Övriga externa kostnader	Not 3	-128 169	-186 260
Planerat underhåll		-345 989	-31 063
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-274 217	-284 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 140 562	-1 140 562
Summa rörelsekostnader		-7 902 440	-7 393 704
Rörelseresultat		1 202 585	1 171 250
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	40 519	57 007
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-323 511	-219 368
Summa finansiella poster		-282 992	-162 361
Årets resultat		919 593	1 008 889

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	40 549 950	41 690 511
		<u>40 549 950</u>	<u>41 690 511</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 500	1 500
		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 551 450</u>	<u>41 692 011</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	83 355
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 132 574	1 178 598
Placeringskonto HSB Stockholm		7 006	6 982
Övriga fordringar	Not 9	46 586	48 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	646 662	583 961
		<u>2 832 828</u>	<u>1 901 066</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	6 000 000	7 000 000
Kassa och bank	Not 12	287	587
Summa omsättningstillgångar		<u>8 833 115</u>	<u>8 901 653</u>
Summa tillgångar		<u>49 384 565</u>	<u>50 593 665</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		681 298	674 409
Upplåtelseavgifter		13 872 169	11 679 058
Yttre underhållsfond		1 547 695	1 602 684
		<u>16 101 162</u>	<u>13 956 151</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 431 435	11 367 556
Årets resultat		919 593	1 008 889
		<u>13 351 028</u>	<u>12 376 446</u>
Summa eget kapital		<u>29 452 190</u>	<u>26 332 597</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 900 000	4 837 872
		<u>9 900 000</u>	<u>4 837 872</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 041 872	16 394 000
Leverantörsskulder		404 272	443 214
Skatteskulder		7 973	0
Övriga skulder	Not 15	23 625	1 123 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 554 633	1 462 182
		<u>10 032 375</u>	<u>19 423 196</u>
Summa skulder		<u>19 932 375</u>	<u>24 261 068</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>49 384 565</u>	<u>50 593 665</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	919 593	1 008 889
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 140 562	1 140 562
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 060 155	2 149 451
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	22 238	51 985
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 038 693	280 620
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 043 700	2 482 056
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 290 000	-5 200 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 090 000	-5 200 000
Årets kassaflöde	-46 300	-2 717 944
Likvida medel vid årets början	8 186 167	10 904 111
Likvida medel vid årets slut	8 139 867	8 186 167

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,82 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 221 347	8 064 472
Hyror	449 705	442 723
Bredband	1 920	1 920
Övriga intäkter	435 864	56 162
Bruttoomsättning	9 108 836	8 565 277
Avgifts- och hyresbortfall	-3 811	-312
Hyresförluster	0	-11
	9 105 025	8 564 954
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	1 146 328	1 047 432
Reparationer	920 327	836 198
El	152 260	233 422
Uppvärmning	1 460 742	1 439 795
Vatten	292 901	261 790
Sophämtning	147 834	143 829
Fastighetsförsäkring	88 296	82 894
Kabel-TV och bredband	351 309	348 389
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	285 712	276 702
Förvaltningsarvoden	429 397	351 673
Tomträttsavgäld	690 900	690 900
Övriga driftkostnader	47 497	38 635
	6 013 503	5 751 659
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	9 020	8 645
Förbrukningsinventarier och varuinköp	48 159	40 483
Administrationskostnader	28 510	87 512
Extern revision	16 000	15 375
Konsultkostnader	0	7 765
Medlemsavgifter	26 480	26 480
	128 169	186 260
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	165 113	158 335
Revisionsarvode	9 520	9 460
Övriga arvoden	47 583	40 548
Löner och övriga ersättningar	5 400	15 975
Sociala avgifter	-48 547	59 643
Pensionskostnader och förpliktelser	95 148	200
	274 217	284 161

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 376	1 404
Ränteintäkter HSB placeringskonto	24	298
Ränteintäkter HSB bunden placering	36 994	22 926
Övriga ränteintäkter	2 125	32 379
	40 519	57 007
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	322 964	219 206
Övriga räntekostnader	547	162
	323 511	219 368

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	62 628 735	62 628 735
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 628 735	62 628 735
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 938 224	-19 797 663
Årets avskrivningar	-1 140 562	-1 140 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 078 786	-20 938 224
Utgående bokfört värde	40 549 950	41 690 511
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	122 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 078 000	1 185 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 974 000	1 974 000
Summa taxeringsvärde	201 052 000	160 159 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 500	1 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	46 586	47 133
Skattefordran	0	1 037
	46 586	48 170
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	632 161	579 264
Upplupna intäkter	14 501	4 697
	646 662	583 961
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 500 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 500 000	4 500 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	3 500 000	1 000 000
	6 000 000	7 000 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Handelsbanken	287	587			
		287	587			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	121572	1,54%	2023-09-30	4 837 872	0
	Stadshypotek AB	464815	2,32%	2025-03-30	9 900 000	225 000
	Stadshypotek AB	518856	3,16%	2023-09-29	3 204 000	60 000
					17 941 872	285 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 516 872
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 900 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				29 765 303	29 765 303
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				8 041 872	16 394 000
					8 041 872	16 394 000
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner				23 400	23 800
	Källskatt				225	0
	Övriga kortfristiga skulder				0	1 100 000
					23 625	1 123 800
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				19 079	15 211
	Förutbetalda hyror och avgifter				750 738	719 776
	Övriga upplupna kostnader				784 816	727 195
					1 554 633	1 462 182

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

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

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Yvonne Carlsson

.....
Daniel Berthelsen

.....
Jesper Meijling

.....
Malin Johansson

.....
Patrik Lindberg

.....
Bernt Jonsson

Vår revisionsberättelse är elektronisk signerad av

.....
Inger Björklund

.....
William Lindström

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm, org.nr. 702001-3897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Maltesholm i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Björklund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Maltesholm i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YVONNE KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 18:51:42



JESPER MEIJLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 18:53:46



DANIEL BERTHELSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 18:48:29



BERNT JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 07:57:25



MALIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 19:40:52



PATRIK LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 12:42:02



INGER BJÖRKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 15:54:53



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 21:32:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

INGER BJÖRKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 15:55:59



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 21:32:27



HSB – där möjligheterna bor

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.