



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Målaren | Eksjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Målaren i Eksjö

Org. nr. 727000-0537

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Eksjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1946 på fastigheten Målaren i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 4 uppgångar med adresserna: Repslagaregatan 3 A-B och Stockholmsvägen 3 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6 st	1 rok	282 m ²
		12 st	2 rok	724 m ²
		6 st	3 rok	463 m ²
		24 st		1 469 m ²
Lokaler	P-platser	2 st		12 m ²
		15 st		
		17 st		12 m ²
Totalt		41 st		1 481 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Målning av fasad och grund även ny träpanel/målning på burspråk på Stockholmsvägen 3.
- Moss-kembehandling av båda taken.
- Slutfört asfalteringsarbetet runt fastigheten och på Repslagargatan har man linje markerat p-platserna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen ej genomfört några större underhållsåtgärder, byte av förbrukningsvaror. Plantering av bärbuskar mm har skett på gården mellan husen. Styrelsens avsikt har varit att göra vår trädgård till en samlingsplats för föreningens medlemmar där vi kan träffas och umgås på ett enkelt sätt.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Fastighetsbesiktning gjordes 2023-09-14.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Enligt budgeten skulle hus 2 (bruna huset) målas under året 2024 med målerifirman Bilkers Måleri har meddelat att de vill bryta avtalet.

- Elinstallation byte lysrör i källare och vind.
- Värmekulvert och reglerventiler.

Aktiviteter

Städdag hölls under våren då vi gick igenom gemensamma utrymme i källarlokalerna. Julmiddag för medlemmar hölls i samband med extra stämman.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 10 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3,42 % 2024-01-01.

Utöver detta tillkommer avgifter för hushållsel.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 18 medlemmar. Extra stämma 2023-12-14, angående stadgeändring. Stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2024-01-23.

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar (föregående års antal 29) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Camilla Sverker	ordförande
Olle Nordqvist	vice ordförande
Magnus Hagelberg	ledamot/sekreterare
Bo Granstedt	ledamot
Ulf Jonsson	ledamot
Emelie Castensson	suppleant
Monica Ahlenius	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna är Camilla Sverker, Olle Nordqvist och Magnus Hagelberg.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit, Olle Nordqvist, Bo Granstedt, Ulf Jonsson och Camilla Sverker, två i förening.

Styrelsen beslutar att Olle Nordqvist, Ulf Jonsson och Bo Granstedt är vicevärd.

Revisor har varit P-G Dolk , vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Birgit Andersson med Camilla Sverker som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 084	989	990	984	945
Res. efter finansiella poster, tkr	181	-107	9	-149	-74
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	736				
Skuldsättning kr/kvm	540				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	545				
Sparande per kvm	186				
Räntekänslighet, %	0,7				
Energikostnad per kvm	256				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	100				

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där hushållselen har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 605	0	951 158	249 557	-107 125
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			-38 288	38 288	107 125
Årets resultat			0	-107 125	
			912 870	180 721	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			122 000	-122 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-23 278	23 278	
Årets resultat					180 874
Belopp vid årets slut	10 605	0	1 011 592	81 999	180 874

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	81 999
Årets resultat	<u>180 874</u>
Till stämmans förfogande	262 873

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>262 873</u>
	262 873

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 011 592 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 083 831	989 086
Summa rörelsens intäkter		1 083 831	989 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-700 542	-686 117
Periodiskt underhåll	Not 3	-23 278	-212 146
Utrangering	Not 3	0	-38 288
Övriga externa kostnader	Not 4	-24 800	-23 500
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-63 856	-48 967
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-70 934	-70 934
Summa rörelsens kostnader		-883 410	-1 079 952
Rörelseresultat		200 421	-90 867
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 333	1 435
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 880	-17 693
Summa finansiella poster		-19 547	-16 258
Resultat efter finansiella poster		180 874	-107 125
Årets resultat		180 874	-107 125

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 13 Not 7	1 309 326	1 380 260
Mark		25 000	25 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
		<u>1 334 326</u>	<u>1 405 260</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 334 826</u>	<u>1 405 760</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 314	0
Avräkningskonto HSB Göta		698 665	911 504
Övriga fordringar	Not 10	15 273	13 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	66 733	59 766
		<u>781 985</u>	<u>984 730</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		10 399	9 718
		<u>10 399</u>	<u>9 718</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 292 384</u>	<u>994 448</u>
Summa tillgångar		<u>2 627 210</u>	<u>2 400 208</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 605	10 605
Fond för yttre underhåll	1 011 592	951 158
	<u>1 022 197</u>	<u>961 763</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	81 999	249 557
Årets resultat	180 874	-107 125
	<u>262 873</u>	<u>142 433</u>
Summa eget kapital	<u>1 285 070</u>	<u>1 104 196</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 800 000	800 000
	<u>800 000</u>	<u>800 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	153 847	133 375
Skatteskulder	5 570	3 940
Fond för inre underhåll	259 612	236 621
Övriga skulder	Not 14 25 334	10 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 97 777	111 563
	<u>542 140</u>	<u>496 012</u>
Summa skulder	<u>1 342 140</u>	<u>1 296 012</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>2 627 210</u>	<u>2 400 208</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	180 874	-107 125
Avskrivningar	70 934	70 934
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	251 808	-36 191
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 094	4 321
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	46 128	21 833
Kassaflöde från löpande verksamhet	287 842	-10 037
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	931 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	931 250
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	800 000
Årets kassaflöde	287 842	1 721 214
Likvida medel vid årets början *)	921 222	1 024 221
Likvida medel vid årets slut *)	1 209 064	921 222

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,11
Ombyggnader	4,99

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	1 040 496	945 912
Hyror	14 112	13 827
Elintäkter	40 191	45 077
Övriga intäkter	13 967	9 965
Bruttoomsättning	1 108 766	1 014 781
Hysesbortfall	-1 944	-2 704
Avsatt till inre fond	-22 992	-22 992
	1 083 831	989 086
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	130 167	121 241
Reparationer	18 087	41 052
El	64 383	61 570
Uppvärmning	252 833	228 165
Vatten	61 366	58 510
Sophämtning	31 207	31 609
Övriga avgifter	20 648	18 651
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	29 856	29 856
Förvaltningsarvoden	67 162	65 934
Övriga driftskostnader	24 833	29 531
	700 542	686 117
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	23 278	212 146
Utrangering	0	38 288
	23 278	250 434
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 100	10 800
Medlemsavgifter	12 700	12 700
	24 800	23 500
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	42 466	29 833
Vicevärdsarvode	7 000	11 500
Revisorsarvode	1 200	1 200
Löner och andra ersättningar	0	154
Sociala kostnader	13 190	6 280
	63 856	48 967

Noter		2023-01-01	2022-01-01
	Totalt	2023-12-31	2022-12-31
	Totalt	63 856	48 967
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	70 934	70 934
		70 934	70 934

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut	2065 1946				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	3 125 967	2 299 366			
Årets investeringar	0	931 250			
Årets försäljning/ utrangering	0	-104 649			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 125 967	3 125 967			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 745 707	-1 741 134			
Årets avskrivningar	-70 934	-70 934			
Årets försäljning/utrangering	0	66 361			
Utgående avskrivningar	-1 816 641	-1 745 707			
Utgående bokfört värde	1 309 326	1 380 260			
Taxeringsvärde för Målaren 11					
Byggnad - bostäder	7 200 000 7 200 000	7 200 000 7 200 000			
Mark - bostäder	2 752 000 2 752 000	2 752 000 2 752 000			
Taxeringsvärde totalt	9 952 000	9 952 000			
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	14 313	14 313			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 313	14 313			
Ingående avskrivningar	-14 313	-14 313			
Utgående avskrivningar	-14 313	-14 313			
Bokfört värde	0	0			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattekonto	13 267	13 040			
Övriga fordringar	2 006	420			
	15 273	13 460			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 733	59 766			
	66 733	59 766			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-10-04	2024-04-04	6 mån	2,80%	500 000
					500 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	520782	4,27%	2030-06-30	400 000	0
Stadshypotek AB	520783	4,20%	2026-06-30	400 000	0
				800 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					800 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					800 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttaga pantbrev i fastighet				900 000	900 000
<i>Varav obelånade</i>				<i>70 300</i>	<i>70 300</i>
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				13 110	6 399
Arbetsgivaravgifter				12 224	4 115
				25 334	10 514
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Övriga upplupna kostnader				13 874	16 355
Förutbetalda hyror och avgifter				83 903	95 208
				97 777	111 563

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Målaren i Eksjö, org.nr. 727000-0537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Målaren i Eksjö för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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 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 Bostadsrättsförening Mälaren i Eksjö för räkenskapsåret 2023 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 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 revisionsssed 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 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.

Eksjö

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

P-G Dolk
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Målaren I Eksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA SVERKER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:12:45



BO GRANSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:57:19



MONICA AHLENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 14:07:39



MAGNUS HAGELBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:51:09



ULF JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 07:43:54



OLLE NORDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 17:08:43



P-G DOLK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:38:02



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 08:49:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Målaren I Eksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

P-G DOLK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:40:48



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 08:49:41



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.