



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Misluren i Västervik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mistluren i Västervik med säte i Västervik org.nr. 733600-0745 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-15.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Västervik kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Geväret 1	Västerviks Kommun	20 år	2032-01-01	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
126	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9135
52	garageplatser	0
89	p-platser	0
Totalt 267 objekt		9135

Föreningens lägenheter fördelas på: 63 st 2 rok, 63 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Eriksson	Ordförande	2023-07-23	
Ann-Katrin Kreutz	Ordförande	2022-07-29	2023-05-24
Jan-Peter Brinkby	Ordförande	2023-05-24	2023-07-23
Jan-Peter Brinkby	Ledamot	2017-04-01	
Berit Tall	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2019-05-16	
Anne Bernsdorff	Ledamot	2021-06-23	
Edin Beganovic	Ledamot	2023-07-23	
Edin Beganovic	Suppleant	2022-07-29	2023-07-23
Anna Solli	Ledamot	2022-07-29	
Linus Hansen	Ledamot	2022-07-29	2023-07-23
Mats Möller	Suppleant	2023-07-23	
John Stagg	Suppleant	2021-06-23	2023-07-23
Jimmy Werodin	Suppleant	2023-07-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Eriksson samt Edin Beganovic.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Eriksson, Jan-Peter Brinkby, Edin Beganovic, Anna Solli.

Revisorer har varit: Brigitte Konrad vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lisbeth Svensson (ordförande), Louise Le Pluart valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar var av 7 med fullmakt. Extra föreningsstämma hölls 2023-10-16. På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +15,1% per 2024-01-01 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 2022-08-26.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1993	Ytterbågar i aluminium på fönster
2010	Stambyte samt badrumsrenoveringar
2014	Miljöhus
2015	Bredbandsanslutning
2016-2017	Ombyggnation utemiljö
2017	Införande av gemensam el
2018	Energideklaration
2019	Motionslokal
2021	Byte av samtliga termostatventiler i lägenheterna

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

Årtal	Ändamål
2023-2024	Nya fönster och balkongdörrar.
2024-2025	Byte av maskiner i tvättstugorna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 5 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 152.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	167	141	166	147	163
Skuldsättning, kr/kvm	2 903	1 650	1 710	1 770	1 879
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 903	1 650	1 710	1 770	1 879
Räntekänslighet, %	4	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	244	214	209	197	209
Årsavgifter, kr/kvm	705	618	600	583	583
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	716	655	639	612	623
Nettoomsättning, tkr	6 534	5 983	5 837	5 587	5 687
Resultat efter finansiella poster, tkr	783	-304	526	297	350
Soliditet, %	27	40	40	39	37

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	1 247 400	0	0	1 247 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 378 554	0	368 583	3 747 137
S:a bundet eget kapital, kr	4 625 954	0	368 583	4 994 537
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 260 778	-304 172	-368 583	6 588 023
Årets resultat, kr	-304 172	304 172	783 489	783 489
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 956 606	0	414 906	7 371 512
S:a eget kapital, kr	11 582 560	0	783 489	12 366 049

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 395 000 kr samt ianspråktagande skett med 26 417 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	6 956 606
Årets resultat, kr	783 489
Reservation till underhållsfond, kr	-395 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	26 417
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 371 512

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 371 512

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 534 294	5 983 357
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 804	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 543 098	5 983 357
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 082 965	-3 880 374
Underhåll enligt plan	Not 5	-26 417	-843 704
Övriga externa kostnader	Not 6	-516 965	-518 052
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-90 119	-91 300
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-747 730	-744 255
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 464 196	-6 077 685
RÖRELSERESULTAT		1 078 902	-94 328
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		60	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 353	-209 726
Övriga finansiella poster	Not 9	-120	-120
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-295 413	-209 843
ÅRETS RESULTAT		783 489	-304 172

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	25 329 143	26 064 899
Inventarier och installationer	Not 11	40 702	35 301
Pågående nyanläggningar	Not 12	4 928 190	123 322
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>30 298 035</u>	<u>26 223 522</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 298 535</u>	<u>26 224 022</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		14 517 061	2 213 265
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 723	1 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	303 788	402 035
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>14 822 571</u>	<u>2 617 294</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>14 822 571</u>	<u>2 617 294</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>45 121 106</u>	<u>28 841 316</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 247 400	1 247 400
Fond för yttre underhåll		3 747 137	3 378 554
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 994 537</u>	<u>4 625 954</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 588 023	7 260 778
Årets resultat		783 489	-304 172
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>7 371 512</u>	<u>6 956 606</u>
Summa eget kapital		<u>12 366 049</u>	<u>11 582 560</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	22 549 299	11 334 359
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>22 549 299</u>	<u>11 334 359</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 972 560	3 735 240
Medlemmarnas inre fond	Not 17	941 178	846 553
Leverantörsskulder		2 484 757	323 415
Aktuell skatteskuld	Not 18	18 748	16 279
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	0	1 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 788 516	1 001 751
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>10 205 759</u>	<u>5 924 397</u>
Summa skulder		<u>32 755 058</u>	<u>17 258 756</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>45 121 106</u>	<u>28 841 316</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 078 902	-94 328
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	747 730	744 255
Övriga poster	0	0
	<u>1 826 632</u>	<u>649 927</u>
Erhållen ränta	60	3
Erlagd ränta	-269 788	-198 590
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-120	-120
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 556 784</u>	<u>451 220</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	98 518	-21 844
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	4 018 476	134 172
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	5 673 778	563 548
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-4 804 868	-123 322
Investeringar i maskiner/inventarier	-17 375	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-4 822 243	-123 322
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	11 452 260	-547 740
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	11 452 260	-547 740
ÅRETS KASSAFLÖDE	12 303 795	-107 514
Likvida medel vid årets början	2 213 265	2 320 780
Likvida medel vid årets slut	14 517 061	2 213 265
	<u>12 303 795</u>	<u>-107 515</u>

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:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 - 10 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	1 555 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.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	6 441 986	5 646 564
Hysesintäkt garage och bilplatser	202 750	204 795
Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
Konsumtionsavgift el	0	243 242
Avsatt till inre fond	-150 004	-150 004
Övriga intäkter i verksamheten	7 436	9 583
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 427	27 979
Övriga primära intäkter och ersättningar	19 499	-2
	6 534 294	5 983 357
* 2023 ingår intäkt för IMD -el med 230 690 kr. Värme/vatten och tv-basutbud ingår i årsavgiften.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	8 804	0
	8 804	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-213 283	-257 628
El	-393 316	-383 668
Uppvärmning	-1 364 369	-1 155 224
Tomträttsavgäld	-309 328	-309 328
Vatten	-474 294	-418 708
Renhållning	-208 485	-173 553
Bevakningskostnader	-11 333	-10 336
TV, bredband, iptelefoni	-138 988	-138 988
Obligatoriska besiktningar	-51 725	-88 167
Serviceavtal	-72 142	-68 632
Förvaltningskostnader	-553 967	-604 667
Försäkringar	-73 527	-55 925
Fastighetsskatt	-212 304	-203 484
Övriga driftskostnader	-5 904	-12 066
	-4 082 965	-3 880 374
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-26 417	0
Underhåll installationer	0	-593 679
Underhåll tak	0	-50 025
Underhåll övrigt	0	-200 000
	-26 417	-843 704
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 375	-12 050
Övriga förvaltningskostnader	-348 637	-323 075
Kostnader överlåtelse och panter	-13 547	-28 905
Föreningsverksamhet	-13 262	-14 342
Kontorsutrustning och -material	-265	-1 122
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 220	-6 300
Konsulter	-27 088	-71 604
Förbrukningsinventarier	-24 420	-6 544
Medlemsavgifter HSB	-50 626	-46 520
Stämma och styrelse	-19 525	-7 590
	-516 965	-518 052
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-65 500	-56 000
Löner för anställda	-488	-13 588
Övriga arvoden	-4 000	-4 000
Revisionsarvode	-2 000	-2 500
Sociala avgifter	-18 131	-15 212
	-90 119	-91 300
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-480 351	-480 351
Markanläggningar	-223 900	-223 900
Installationer och inventarier	-43 479	-40 004
	-747 730	-744 255
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter avier	-120	-120
	-120	-120

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 607 828	34 607 828
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 550 023	4 550 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 157 851	39 157 851

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 677 529	-11 165 673
Årets avskrivningar byggnader	-511 856	-511 856
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 415 423	-1 191 523
Årets avskrivningar markanläggningar	-223 900	-223 900
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 828 708	-13 092 952

Utgående redovisat värde 25 329 143 26 064 899

Redovisade värden byggnader	22 418 443	22 930 299
Redovisade värden markanläggningar	2 910 700	3 134 600

Fastighetsbeteckning: Geväret 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	54 000 000	17 000 000	71 000 000	71 000 000
Lokaler	1971	465 000	744 000	1 209 000	1 209 000
		54 465 000	17 744 000	72 209 000	72 209 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 831 250	21 063 750
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	27 831 250	21 063 750

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	88 912	88 912
Årets investeringar	48 880	31 505
Årets försäljning, utrangering	-31 505	-31 505
Utgående anskaffningsvärden	106 287	88 912

Ingående avskrivningar	-53 611	-45 112
Årets avskrivningar	-43 479	-40 004
Årets försäljning, utrangering	31 505	31 505
Utgående avskrivningar	-65 585	-53 611

Utgående redovisat värde 40 702 35 301

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem - tio år.

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	123 322	0
Årets Investering	4 804 868	123 322
Utgående värde pågående nyanläggningar	4 928 190	123 322

Pågående nyanläggningar avser fönsterbyte och beräknas vara klart under 2024.
Till en total utgift av ca 26 miljoner kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 40 år.

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 723	1 994
	1 723	1 994

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	79 406	73 527
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	9 200	2 600
Förutbetalad kabel-TV och bredband	36 082	36 082
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	113 885
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 100	175 941
	303 788	402 035

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,30%	2024-07-30	3 249 836	125 016
Stadshypotek AB		1,30%	2025-07-30	3 281 250	125 000
Stadshypotek AB		1,03%	2026-06-01	3 715 804	87 432
Stadshypotek AB		4,57%	2025-10-30	3 187 500	125 000
Stadshypotek AB		3,45%	2026-12-01	12 000 000	300 000
Tjustbygdens Sparbank		1,16%	2026-04-01	1 087 469	85 292
				26 521 859	847 740

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 549 299**

Nästa års amortering av långfristig skuld	722 724
Lån som ska konverteras inom ett år	3 249 836
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	3 972 560

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,62%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 390 960
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	22 283 159
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	846 553	848 774
Avsättning	150 004	150 004
Uttag	-55 379	-152 226
	941 178	846 553

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	18 748	16 279
	18 748	16 279
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	0	331
Personalens källskatt	0	405
Arbetsgivaravgifter	0	424
	0	1 160
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	0	4 993
Upplupna sociala avgifter	0	942
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	291 180	279 178
Upplupna räntekostnader	54 982	29 417
Upplupen revision	13 300	12 800
Upplupen fastighetsförvaltning	2 448	13 915
Förutbetalda årsavgifter och hyror	599 472	543 644
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 827 134	116 862
	2 788 516	1 001 751

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Solli

.....
Anne Bernsdorff

.....
Berit Tall

.....
Edin Beganovic

.....
Håkan Eriksson

.....
Jan-Peter Brinkby

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

Brigitte Konrad
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mistluren i Västervik, org.nr. 733600-0745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mistluren i Västervik för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a 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 Brf Mistluren i Västervik för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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.

Västervik

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Brigitte Konrad
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Mistluren i Västervik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:46:50



ANNE BERNSDORFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 11:07:06



EDIN BEGANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:36:04



BERIT TALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 12:15:01



ANNA SOLLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 17:00:17



JAN-PETER BRINKBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 12:43:05



BRIGITTE KONRAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 10:41:09



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 22:52:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Mistluren i Västervik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BRIGITTE KONRAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 17:17:09



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 22:52:13



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.