



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Maltesholm i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Maltesholm i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-3897 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	garageplatser	0
56	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	105
170	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 032
Totalt 246 objekt		11 137

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 38 st 1 rok, 17 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 Karlsson	Ordförande	2022-03-15	
Bernt Jonsson	Ledamot	2022-06-07	
Maryam Safarzadeh	Ledamot	2023-06-09	
Margareta Axberg	Ledamot	2023-06-09	
Agneta Jörlemo	Ledamot	2023-06-09	
Patrik Lindberg	Ledamot	2022-06-07	
Kristina Lundborg	Ledamot	2023-06-09	
Jesper Meijling	Ledamot	2020-06-24	2023-06-09
Daniel Berthelsen	Ledamot	2021-06-09	
Robert Erik Hols	Ledamot	2022-06-07	2023-03-21
Malin Johansson	Ledamot	2022-10-18	
Kjell Hansen	Suppleant	2022-10-27	2023-06-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yvonne Karlsson, Daniel Berthelsen, Bernt Jonsson, och Maryam Safarzadeh.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yvonne Karlsson, Agneta Jörlemo, Jesper Meijling och Daniel Berthelsen.

Revisorer har varit: Inger Björklund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Johan Ågermo (sammankallande), Johan Ågermo, Bibbi Solcrantz, Cecilia Torssell samt Natalie Nordén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar varav två med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2023-05-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av samtliga varmvattenventiler
2023	Installering av Laddstolper
2022	Stamspolning
2018	Omläggning av tak på båda fastigheterna
2015	Målning av balkongräcke och fönsterbläck
2011	Dränerings av vattenskada
2007	Tilläggsisolering av vindar
2005	Utbytesfönster
2003	Stambyte

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

Årtal	Ändamål
2024	Nya el-stegar i källargången
2024	Byta av fönster på sjösidan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 219 och under året har det tillkommit 12 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 214.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	191	213	193	272	189
Skuldsättning, kr/kvm	1 417	1 589	1 881	2 341	2 439
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 431	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	195	169	171	157	156
Årsavgifter, kr/kvm	766	745	731	727	713
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	828	810	764	773	745
Nettoomsättning, tkr	8 971	9 105	8 565	8 686	8 401
Resultat efter finansiella poster, tkr	457	920	1 009	1 925	221
Soliditet, %	63	60	52	46	44

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

olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	681 298	0	0	681 298
Upplåtelseavgifter, kr	13 872 169	0	0	13 872 169
Underhållsfond, kr	1 547 695	0	-104 556	1 443 139
S:a bundet eget kapital, kr	16 101 162	0	-104 556	15 996 606
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 431 435	919 593	104 556	13 455 584
Årets resultat, kr	919 593	-919 593	457 493	457 493
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 351 028	0	562 049	13 913 077
S:a eget kapital, kr	29 452 190	0	457 493	29 909 683

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 428 000 kr samt ianspråktagande skett med 532 556 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	13 351 028
Årets resultat, kr	457 493
Reservation till underhållsfond, kr	-428 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	532 556
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 913 077

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	13 913 077
------------------------------------	-------------------

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	8 970 569	8 699 301
Övriga rörelseintäkter	Not 3	246 490	405 724
Summa Rörelseintäkter		9 217 059	9 105 025
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 800 157	-6 252 986
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 780	-234 675
Personalkostnader	Not 6	-272 907	-274 217
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 140 562	-1 140 562
Summa Rörelsekostnader		-8 438 406	-7 902 440
Rörelseresultat		778 653	1 202 585
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	126 553	40 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-447 713	-323 511
Summa Finansiella poster		-321 160	-282 992
Resultat efter finansiella poster		457 493	919 593
Resultat före skatt		457 493	919 593
Årets resultat		457 493	919 593

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 39 409 388 40 549 950

*Summa Materiella anläggningstillgångar***39 409 388 40 549 950***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 1 500 1 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***1 500 1 500****Summa Anläggningstillgångar****39 410 888 40 551 450**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 000 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 2 801 318 2 186 166

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 504 801 646 662

*Summa Kortfristiga fordringar***3 309 119 2 832 828***Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 5 000 000 6 000 000

*Summa Kortfristiga placeringar***5 000 000 6 000 000***Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 14 987 287

*Summa Kassa och bank***987 287****Summa Omsättningstillgångar****8 310 106 8 833 115****Summa Tillgångar****47 720 995 49 384 565**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	14 553 467	14 553 467
Fond för yttre underhåll	1 443 139	1 547 695
Summa Bundet eget kapital	15 996 606	16 101 162

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 455 584	12 431 435
Årets resultat	457 493	919 593
Summa Fritt eget kapital	13 913 077	13 351 028

Summa Eget kapital**29 909 683** **29 452 190****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 900 000	9 900 000
Summa Långfristiga skulder		9 900 000	9 900 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 881 872	8 041 872
Leverantörsskulder		433 154	404 272
Skatteskulder		0	7 973
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	27 822	29 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 568 463	1 548 729
Summa Kortfristiga skulder		7 911 311	10 032 376

Summa Skulder**17 811 311** **19 932 376****Summa Eget kapital och skulder****47 720 995** **49 384 565**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	778 653	1 202 585
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 140 562	1 140 562
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 140 562	1 140 562
Erhållen ränta	69 517	40 519
Erlagd ränta	-402 237	-319 643

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	201 135	22 238
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-6 539	-1 042 561
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	194 596	-1 020 323

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 781 090

1 043 700

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	2 200 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 160 000	-3 290 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 160 000	-1 090 000

Årets kassaflöde

-378 910

-46 300

Likvida medel vid årets början

8 139 867

8 186 167

Likvida medel vid årets slut

7 760 957

8 139 867

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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.

Kassaflödesanalys

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

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 447 844	8 221 347
	Hyror lokaler	45 325	42 471
	Hyror garage och parkeringsplatser	371 586	334 620
	Hyror förbrukningsbaserad	1 359	0
	Hyror informationsöverföring	1 920	1 920
	Hyror övrigt	47 662	46 439
	Övriga primära intäkter	61 600	56 315
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 977 296	8 703 112
	Avgiftsbortfall	-1 627	0
	Hysesbortfall	-5 100	-3 811
	<i>Summa</i>	-6 727	-3 811
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 970 569	8 699 301
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	52 797	384 600
	Övriga sekundära intäkter	193 693	21 124
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	246 490	405 724
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-700 543	-853 705
	Snö och halk-bekämpning	-319 717	-292 623
	Reparationer	-449 765	-502 550
	Planerat underhåll	-532 556	-345 989
	Försäkringsskador	-546 607	-417 777
	EI	-159 657	-152 260
	Uppvärmning	-1 666 263	-1 460 742
	Vatten	-341 720	-292 901
	Sophämtning	-172 422	-147 834
	Fastighetsförsäkring	-126 407	-88 296
	Kabel-TV och bredband	-328 581	-351 309
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-277 739	-285 712
	Förvaltningsavtalskostnader	-487 280	-370 388
	Tomträttsavgäld	-690 900	-690 900
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 800 157	-6 252 986

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-7 363	-9 020
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-41 844	-48 159
	Administrationskostnader	-38 470	-51 105
	Extern revision	-17 500	-16 000
	Konsultkostnader	-30 567	0
	Medlemsavgifter	-26 480	-26 480
	Föreningsverksamhet	-10 149	-11 068
	Övriga förvaltningskostnader	-52 408	-72 843
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-224 780	-234 675
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 660	-9 520
	Övriga arvoden	-207 634	-212 696
	Löner och övriga ersättningar	0	-5 400
	Sociala avgifter	-46 663	48 347
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-94 948
	Övriga personalkostnader	-8 950	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-272 907	-274 217
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 337	1 376
	Ränteintäkter HSB bunden placering	124 010	37 018
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 206	2 125
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	126 553	40 519
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-446 788	-322 964
	Övriga räntekostnader	-925	-547
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-447 713	-323 511

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 628 735	62 628 735
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	62 628 735	62 628 735
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 078 786	-20 938 224
	Årets avskrivningar	-1 140 562	-1 140 562
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-23 219 347	-22 078 786
	Utgående redovisat värde	39 409 388	40 549 950
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	122 000 000	122 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 078 000	1 078 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 974 000	1 974 000
	Summa	201 052 000	201 052 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 765 000	29 765 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	29 765 000	29 765 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 500	1 500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 759 970	2 139 580
	Övriga fordringar	41 348	46 586
	Summa Övriga fordringar	2 801 318	2 186 166
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	57 036	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	447 765	646 662
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	504 801	646 662

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
---------------	--	-------------------	-------------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	5 000 000	6 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 000 000	6 000 000

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Handelsbanken	987	287
<i>Summa Kassa och bank</i>	987	287

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,81%	2024-09-30	4 837 872	0
Stadshypotek AB	4,81%	2024-09-30	1 044 000	360 000
Stadshypotek AB	2,32%	2025-03-30	9 900 000	0
			15 781 872	360 000

Långfristig del	9 900 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 881 872
Kortfristig del	5 881 872
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	360 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 440 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,25%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,81%	2024-09-30	4 837 872	0
Stadshypotek AB	4,81%	2024-09-30	1 044 000	360 000
Stadshypotek AB	2,32%	2025-03-30	9 900 000	0
			15 781 872	360 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 881 872
Kortfristig del	5 881 872

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	23 400	23 400
	Källskatt	0	226
	Övriga kortfristiga skulder	4 422	5 904
	<i>Summa Övriga skulder</i>	27 822	29 530
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	744 034	744 834
	Upplupna räntekostnader	64 555	19 079
	Övriga upplupna kostnader	759 874	784 816
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 568 463	1 548 729

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Maltesholm i Stockholm 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 Brf Maltesholm i Stockholm 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 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 trygghande 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Björklund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-23 kl. 08:55:03



MARGARETA AXBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 18:53:04



DANIEL BERTHELSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 12:30:35



BERNT JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 18:23:43



AGNETA JÖRLEMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 17:22:51



MALIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:18:03



PATRIK LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 12:01:19



MARYAM SAFARZADEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:50:54



KRISTINA LUNDBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:24:20



INGER BJÖRKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 16:03:38



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 19:34:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-24 kl. 16:00:47



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 19:33:59



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.