



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Mältaren i Borgholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mältaren i Borgholm med säte i Borgholm org.nr. 732000-0222 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borgholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åkaren 24		1962

### 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 <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	84
7	garageplatser	126
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1449
18	p-platser	0
<b>Totalt 53 objekt</b>		<b>1659</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 13 st 2 rok, 6 st 3 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Rosén	Ordförande	2023-01-01	
Bertil Gralvik	Ledamot	2023-01-01	2023-06-26
Ulla Petersson	Ledamot	2023-01-01	
Nathalie Åhlund	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Anette Wickholm	Ledamot	2023-01-01	
August Sjöbäck	Ledamot	2023-01-01	2023-06-26
Oscar Andersson	Ledamot	2023-06-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette wickholm och Oscar Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Anton Folkemark (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2023-08-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Ändamål
2024	Låssystem
2024	Dörrbyte

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	218	244	104	201	178
Skuldsättning, kr/kvm	2 988	3 059	3 130	3 201	2 897
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 421	3 502	3 583	3 665	3 317
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	185	236	256	231	244
Årsavgifter, kr/kvm	952	902	863	863	863
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	89	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	968	954	903	898	900
Nettoomsättning, tkr	1 463	1 462	1 309	1 301	1 304
Resultat efter finansiella poster, tkr	172	206	-167	80	88
Soliditet, %	28	28	25	27	28

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

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

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme och vatten.

**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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	99 055	0	0	99 055
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 068 047	0	25 982	1 094 029
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 167 102</b>	<b>0</b>	<b>25 982</b>	<b>1 193 084</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	797 348	206 254	-25 982	977 620
Årets resultat, kr	206 254	-206 254	171 865	171 865
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 003 602</b>	<b>0</b>	<b>145 883</b>	<b>1 149 485</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 170 704</b>	<b>0</b>	<b>171 865</b>	<b>2 342 569</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 44 000 kr samt ianspråktagande skett med 18 018 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 003 602
Årets resultat, kr	171 865
Reservation till underhållsfond, kr	-44 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	18 018
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 149 485</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 149 485</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 463 196	1 462 115
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 573	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 483 769</b>	<b>1 462 115</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-734 146	-721 543
Underhåll enligt plan	Not 5	-18 018	-23 500
Övriga externa kostnader	Not 6	-158 745	-140 015
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-172 573	-155 370
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-144 505	-144 505
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 227 987</b>	<b>-1 184 933</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>255 782</b>	<b>277 183</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 120	2 211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 037	-73 140
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-83 917</b>	<b>-70 929</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>171 865</b>	<b>206 254</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 322 011	6 466 516
Pågående nyanläggningar	Not 10	26 875	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 348 886</b>	<b>6 466 516</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 349 386</b>	<b>6 467 016</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 477 683	697 319
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9 381	4 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	51 550	106 126
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 538 614</b>	<b>808 403</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 538 614</b>	<b>1 308 403</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 888 000</b>	<b>7 775 419</b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		99 055	99 055
Fond för yttre underhåll		1 094 029	1 068 047
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 193 084</b>	<b>1 167 102</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		977 620	797 348
Årets resultat		171 865	206 254
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 149 485</b>	<b>1 003 602</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 342 569</b>	<b>2 170 704</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 772 500	3 657 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 772 500</b>	<b>3 657 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 183 988	1 416 988
Medlemmarnas inre fond	Not 16	195 772	199 613
Leverantörsskulder		154 452	104 795
Aktuell skatteskuld	Not 17	2 845	2 845
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	6 221	5 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	229 653	217 579
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 772 931</b>	<b>1 947 215</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>5 545 431</b>	<b>5 604 715</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 888 000</b>	<b>7 775 419</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	255 782	277 183
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	144 505	144 505
	<u>400 287</u>	<u>421 688</u>
Erhållen ränta	12 485	1 846
Erlagd ränta	-92 902	-73 247
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>319 870</u>	<u>350 287</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	49 787	-64 404
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	55 581	-228 662
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>425 238</u>	<u>57 220</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-26 875	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-26 875</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-118 000	-118 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-118 000</u>	<u>-118 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>280 363</b>	<b>-60 780</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 197 319	1 258 100
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 477 683</u>	<u>1 197 319</u>
	<b>280 363</b>	<b>-60 780</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 379 240	1 306 976
Hysesintäkt lokaler	15 480	14 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	53 824	45 788
Konsumtionsavgift el	9 836	18 380
Avsatt till inre fond	0	-18 996
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 190	3 627
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 626	2 167
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	89 774
	<b>1 463 196</b>	<b>1 462 115</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	20 573	0
	<b>20 573</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-42 221	-30 071
El	-37 499	-65 960
Uppvärmning	-225 995	-214 045
Vatten	-80 443	-81 147
Renhållning	-18 885	-20 955
TV, bredband, iptelefoni	-19 342	-17 703
Obligatoriska besiktningar	0	-33 751
Hissar serviceavtal & besiktning	-1 795	-1 689
Förvaltningskostnader	-219 877	-188 356
Försäkringar	-30 764	-23 428
Fastighetsskatt	-40 014	-40 014
Övriga driftskostnader	-17 311	-4 424
	<b>-734 146</b>	<b>-721 543</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-2 000	0
Underhåll installationer	-16 018	-23 500
	<b>-18 018</b>	<b>-23 500</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 000	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-92 486	-92 498
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-242
Kostnader överlåtelse och panter	-3 046	-1 691
Föreningsverksamhet	-424	-9 578
Kontorsutrustning och -material	-595	0
Konsulter	0	-6 144
Förbrukningsinventarier	-26 953	-3 638
Medlemsavgifter HSB	-15 283	-14 048
Stämma och styrelse	-7 958	-1 301
	<b>-158 745</b>	<b>-140 015</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-51 200	-57 400
Vicevärdsarvode	-61 626	-57 126
Övriga arvoden	-12 400	-5 000
Övriga personalkostnader	-6 000	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-37 847	-32 844
Utbildning	-500	0
	<b>-172 573</b>	<b>-155 370</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-144 505	-144 505
	<b>-144 505</b>	<b>-144 505</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

9 188 742

9 188 742

Ingående anskaffningsvärde mark

68 300

68 300

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**9 257 0429 257 042**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 790 526

-2 646 021

Årets avskrivningar byggnader

-144 505

-144 505

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 935 031-2 790 526**Utgående redovisat värde****6 322 011****6 466 516**

Redovisade värden byggnader

6 253 711

6 398 216

Redovisade värden mark

68 300

68 300

**Fastighetsbeteckning:** Åkaren 24

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1962	10 000 000	3 078 000	13 078 000	13 078 000
Lokaler	1962	78 000	0	78 000	78 000
		<b>10 078 000</b>	<b>3 078 000</b>	<b>13 156 000</b>	<b>13 156 000</b>

**Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

5 340 000

5 340 000

varav i eget förvar

0

0

**Summa ställda säkerheter****5 340 000****5 340 000****Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering

26 875

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

26 8750

Pågående nyanläggningar avser nya dörrar och nytt låssystem

Det planeras vara klart våren 2024 till en total utgift av 960 000 kr

Nyttjandeperioden är beräknad till 30 år

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500500**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

9 381

4 957

9 3814 957

2023-12-31 2022-12-31

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	29 087	30 764
Förutbetald kabel-TV och bredband	1 578	1 609
Upplupen intäkt el, värme, vatten	2 547	6 061
Upplupna ränteintäkter	0	365
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 338	67 327
	<b>51 550</b>	<b>106 126</b>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	500 000
			<b>0</b>	<b>500 000</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,56%	2024-09-01	1 855 000	20 000
Stadshypotek AB	1,23%	2025-06-30	1 300 000	0
Stadshypotek AB	4,77%	2024-06-01	1 298 988	68 000
Stadshypotek AB	1,05%	2025-09-30	502 500	30 000
			<b>4 956 488</b>	<b>118 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 772 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 30 000  
 Lån som ska konverteras inom ett år 3 153 988  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 183 988**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,26%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 472 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 366 488  
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	199 613	193 854
Avsättning	0	18 996
Uttag	-3 840	-13 238
	<b>195 772</b>	<b>199 613</b>

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	2 845	2 845
	<b>2 845</b>	<b>2 845</b>

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	2 624	2 172
Personalens källskatt	1 895	1 698
Arbetsgivaravgifter	1 702	1 525
	<b>6 221</b>	<b>5 395</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	36 910	39 933
Upplupna räntekostnader	7 150	4 015
Upplupen revision	11 500	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	174 093	161 506
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 625
	<b>229 653</b>	<b>217 579</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anette Wickholm

.....  
Nathalie Åhlund

.....  
Oscar Andersson

.....  
Thomas Rosén

.....  
Ulla Petersson

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

Johnny Wittenberg  
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mältaren i Borgholm 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mältaren i Borgholm 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johnny Wittenberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**THOMAS ROSÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 10:06:13



**OSCAR ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 16:17:32



**NATHALIE ÅHLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 12:06:34



**ANETTE WICKHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 11:26:13



**ULLA PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:16:58



**JOHNNY WITTENBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 22:30:33



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 16:20:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**JOHNNY WITTENBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 22:32:03



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 16:20:32



# 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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 står något i årsredovisningen.