



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Målaren i Eksjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Målaren i Eksjö

Org. nr. 727000-0537

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01--2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

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

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

- Moss-kembehandling av båda taken.
- Fasad på Stockholmsvägen. (2022)
- Slutfört asfalteringsarbetet runt fastigheten och på Repslagargatan har man linje markerat p-platserna. (2022)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen ej genomfört några större underhållsåtgärder.

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

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Genomgång av balkonggolv och fönster för att undersöka behov av kommande renovering.
- En plan på att utöka p-platserna.

Aktiviteter

Föreningen har under året anordnat en grillfest på gården och julkaffe.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2024-01-01 med 3,42 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4 % 2025-01-01.

Utöver detta tillkommer avgifter för hushållsel.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25. På stämman deltog 18 medlemmar.

Nya stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2024-01-23.

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

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna är Camilla Sverker, Bo Granstedt, Ulf Jonsson och fyllnadsval för Magnus Hagelberg (avflyttad).

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

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

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

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Camilla Sverker med Olle Nordqvist som suppleant.

Valberedning har varit Elias Grafström.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 138	1 084	989	990	984
Res. efter finansiella poster, tkr	182	181	-107	9	-149
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	764	736			
Skuldsättning kr/kvm	540	540			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	545	545			
Sparande per kvm	185	186			
Räntekänslighet, %	0,7	0,7			
Energikostnad per kvm	308	256			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	99	100			

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 605	0	1 011 592	81 999	180 874
Resultatdisp enl stämmobeslut -23					-180 874
Årets resultat			0	180 874	
			1 011 592	262 873	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			130 000	-130 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-21 216	21 216	
Årets resultat					181 945
Belopp vid årets slut	10 605	0	1 120 376	154 089	181 945

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	154 089
Årets resultat	181 945
Till stämmans förfogande	336 034

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	336 034
	336 034

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 120 376 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 137 736	1 083 831
Summa rörelsens intäkter		1 137 736	1 083 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-773 431	-700 542
Periodiskt underhåll	Not 3	-21 216	-23 278
Övriga externa kostnader	Not 4	-25 300	-24 800
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-62 892	-63 856
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-70 934	-70 934
Summa rörelsens kostnader		-953 772	-883 410
Rörelseresultat		183 964	200 421
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 861	14 333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 880	-33 880
Summa finansiella poster		-2 019	-19 547
Resultat efter finansiella poster		181 945	180 874
Årets resultat		181 945	180 874

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 13	Not 7	1 238 392	1 309 326
Mark			25 000	25 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	0	0
			<u>1 263 392</u>	<u>1 334 326</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>1 263 892</u>	<u>1 334 826</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	1 314
Avräkningskonto HSB Göta			933 050	698 665
Övriga fordringar		Not 10	16 469	15 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	91 956	66 733
			<u>1 041 474</u>	<u>781 985</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			12 742	10 399
			<u>12 742</u>	<u>10 399</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>1 554 217</u>	<u>1 292 384</u>
Summa tillgångar			<u>2 818 109</u>	<u>2 627 210</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 605	10 605
Fond för yttre underhåll	1 120 376	1 011 592
	1 130 981	1 022 197
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	154 089	81 999
Årets resultat	181 945	180 874
	336 034	262 873
Summa eget kapital	1 467 015	1 285 070
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 800 000	800 000
	800 000	800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	135 016	153 847
Skatteskulder	1 760	5 570
Fond för inre underhåll	248 416	259 612
Övriga skulder	Not 14 4 717	25 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 161 184	97 777
	551 093	542 140
Summa skulder	1 351 093	1 342 140
Summa eget kapital och skulder	2 818 109	2 627 210

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	181 945	180 874
Avskrivningar	70 934	70 934
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	252 879	251 808
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 105	-10 094
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	8 953	46 128
Kassaflöde från löpande verksamhet	236 728	287 842
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	236 728	287 842
Likvida medel vid årets början *)	1 209 064	921 222
Likvida medel vid årets slut *)	1 445 792	1 209 064

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 076 124	1 040 496
	Hyror	25 797	14 112
	Elintäkter	46 592	40 191
	Övriga intäkter	14 384	13 967
	Bruttoomsättning	1 162 897	1 108 766
	Hysesbortfall	-2 169	-1 944
	Avsatt till inre fond	-22 992	-22 992
	1 137 736	1 083 831	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	128 072	130 167
	Reparationer	15 617	18 087
	El	79 435	64 383
	Uppvärmning	309 417	252 833
	Vatten	67 655	61 366
	Sophämtning	31 572	31 207
	Övriga avgifter	24 400	20 648
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	29 856	29 856
	Förvaltningsarvoden	67 115	67 162
	Övriga driftskostnader	20 293	24 833
	773 431	700 542	
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	21 216	23 278
	21 216	23 278	
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 600	12 100
	Medlemsavgifter	12 700	12 700
	25 300	24 800	
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	42 466	42 466
	Vicevärdsarvode	7 000	7 000
	Revisorsarvode	1 200	1 200
	Sociala kostnader	12 226	13 190
	62 892	63 856	
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	70 934	70 934
	70 934	70 934	

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1946				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	3 125 967	3 125 967			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 125 967	3 125 967			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 816 641	-1 745 707			
Årets avskrivningar	-70 934	-70 934			
Utgående avskrivningar	-1 887 575	-1 816 641			
Utgående bokfört värde	1 238 392	1 309 326			
Taxeringsvärde för Målaren 11					
Byggnad - bostäder	7 200 000	7 200 000			
	7 200 000	7 200 000			
Mark - bostäder	2 752 000	2 752 000			
	2 752 000	2 752 000			
Taxeringsvärde totalt	9 952 000	9 952 000			
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	14 313	14 313			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 313	14 313			
Ingående avskrivningar	-14 313	-14 313			
Utgående avskrivningar	-14 313	-14 313			
Bokfört värde	0	0			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattekonto	13 563	13 267			
Övriga fordringar	2 906	2 006			
	16 469	15 273			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 956	66 733			
	91 956	66 733			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-01-04	3 mån	3,75%	500 000
					500 000

Noter					2024-12-31	2023-12-31
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	Stadshypotek AB	520782	4,27%	2030-06-30	400 000	0
	Stadshypotek AB	520783	4,20%	2026-06-30	400 000	0
					800 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					800 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					800 000
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet				900 000	900 000
	Varav obelånade				70 300	70 300
Not 14	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				0	13 110
	Arbetsgivaravgifter				0	12 224
	Övriga kortfristiga skulder				4 717	0
					4 717	25 334
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Övriga upplupna kostnader				75 491	13 874
	Förutbetalda hyror och avgifter				85 693	83 903
					161 184	97 777

Noter	2024-12-31	2023-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Eksjö

Bo Granstedt

.....
Camilla Sverker

.....
Emeli Casperson

.....
Ulf Jonsson

.....
Monica Ahlenius

.....
Olle Nordqvist

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

P-G Dolk

Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Eksjö för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Målaren i Eksjö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eksjö

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

P-G Dolk
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Målaren i Eksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA SVERKER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 16:09:56



EMELI CASPERSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 09:51:47



BO GRANSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 10:25:54



MONICA AHLENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 07:19:24



ULF JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 16:39:54



OLLE NORDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 22:52:57



P-G DOLK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 10:05:47



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 16:37:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Målaren i Eksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

P-G DOLK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 15:14:38



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 16:38:01



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.