



# ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

| Fastighet         | Upplåts av                                  | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------------|---------------------------------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Jaktpaviljongen 5 | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2026-10-01      | 1957                 |

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. 2025-12-31.

| Antal | Benämning                             | Total yta m² |
|-------|---------------------------------------|--------------|
| 13    | garageplatser                         | 226          |
| 35    | förråd                                | 157          |
| 56    | p-platser                             | 0            |
| 2     | lokaler (hyresrätt)                   | 104          |
| 170   | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 11 032       |
| 5     | MC Garage                             | 30           |

Totalt 281 objekt

11 549

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 | 2024-07-10 |
| Yvonne Karlsson   | Ledamot    | 2017-06-22 |            |
| Johan Ågermo      | Ordförande | 2024-07-10 |            |
| Bernt Jonsson     | Ledamot    | 2022-06-07 | 2024-07-10 |
| 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 |            |
| Daniel Berthelsen | Ledamot    | 2021-06-09 |            |
| Malin Johansson   | Ledamot    | 2022-10-18 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Lindberg, Maryam Safarzazah, Kristina Lundborg, Margareta Axberg och Agneta Jörlemo.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Jörlemo, Johan Ågermo och Daniel Berthelsen.

Revisorer har varit: Inger Björklund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Natalie Nordén (sammankallande), Bibbi Solcrantz samt Åsa Wirén Jonsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året höjts med 5 %

Föreningen har en aktiv 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 2024-05-02.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd                                               |
|-------|------------------------------------------------------|
| 2024  | Fönsterbyte på sjösidan i tidigare uthyrningslokaler |
| 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 | Åtgärd                       |
|-------|------------------------------|
| 2026  | Renovera fönster i 1:orna    |
| 2026  | Balkongrenovering            |
| 2025  | Renovera ventilationskanaler |
| 2025  | Brandtätta allmänna utrymmen |
| 2025  | Renovera betonggolv i portal |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 214 och under året har det tillkommit 13 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 211.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 251   | 191   | 213   | 193   | 272   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 366 | 1 417 | 1 589 | 1 881 | 2 341 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 398 | 1 431 | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 2     | 2     | 2     | 3     | 3     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 217   | 195   | 169   | 171   | 157   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 800   | 766   | 745   | 731   | 727   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 93    | 92    | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 838   | 828   | 810   | 764   | 773   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 9 388 | 8 971 | 9 105 | 8 565 | 8 686 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 647 | 457   | 920   | 1 009 | 1 925 |
| Soliditet, %                           | 64    | 63    | 60    | 52    | 46    |

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.

**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 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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 681 298                    | 0                                                                      | 0                         | 681 298                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 13 872 169                 | 0                                                                      | 0                         | 13 872 169                 |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 1 443 139                  | 0                                                                      | 574 000                   | 2 017 139                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>15 996 606</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>574 000</b>            | <b>16 570 606</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 13 455 584                 | 457 493                                                                | -574 000                  | 13 339 077                 |
| Årets resultat, kr                    | 457 493                    | -457 493                                                               | 1 647 031                 | 1 647 031                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>13 913 077</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 073 031</b>          | <b>14 986 108</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>29 909 683</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 647 031</b>          | <b>31 556 714</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 574 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | 13 913 077        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 647 031         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -574 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                 |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>14 986 108</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>14 986 108</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

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

## Rörelseintäkter

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 9 387 637        | 8 970 569        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 126 906          | 246 490          |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b> |       | <b>9 514 543</b> | <b>9 217 059</b> |

## Rörelsekostnader

|                                                                             |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -5 809 768        | -6 800 157        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -237 970          | -224 780          |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -287 964          | -272 907          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 158 062        | -1 140 562        |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-7 493 763</b> | <b>-8 438 406</b> |

## Rörelseresultat

2 020 780 778 653

## Finansiella poster

|                                                  |       |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 105 431         | 126 553         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | Not 8 | -479 180        | -447 713        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                  |       | <b>-373 749</b> | <b>-321 160</b> |

## Resultat efter finansiella poster

1 647 031 457 493

## Resultat före skatt

1 647 031 457 493

## Årets resultat

1 647 031 457 493

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                   |                   |
| Byggnader och tomträtt                                   | Not 9  | 38 551 327        | 39 409 388        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 1 230 765         | 0                 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>39 782 092</b> | <b>39 409 388</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | Not 11 | 1 500             | 1 500             |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>1 500</b>      | <b>1 500</b>      |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>39 783 592</b> | <b>39 410 888</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 421 368           | 3 000             |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 4 382 469         | 2 801 318         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 471 659           | 504 801           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>5 275 496</b>  | <b>3 309 119</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              |        | 4 000 000         | 5 000 000         |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>4 000 000</b>  | <b>5 000 000</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               |        | 377 313           | 987               |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>377 313</b>    | <b>987</b>        |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>9 652 809</b>  | <b>8 310 106</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>49 436 401</b> | <b>47 720 995</b> |



## BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 14 553 467        | 14 553 467        |
| Fond för yttre underhåll         | 2 017 139         | 1 443 139         |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>16 570 606</b> | <b>15 996 606</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             | 13 339 077        | 13 455 584        |
| Årets resultat                  | 1 647 031         | 457 493           |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i> | <b>14 986 108</b> | <b>13 913 077</b> |

## Summa Eget kapital

31 556 714 29 909 683

## Skulder

*Avsättningar*

|                           |        |                |          |
|---------------------------|--------|----------------|----------|
| Övriga avsättningar       | Not 14 | 615 382        | 0        |
| <i>Summa Avsättningar</i> |        | <b>615 382</b> | <b>0</b> |

*Långfristiga skulder*

|                                                 |        |          |                  |
|-------------------------------------------------|--------|----------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 0        | 9 900 000        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>0</b> | <b>9 900 000</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |                  |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 15 421 872        | 5 881 872        |
| Leverantörsskulder                              |        | 212 397           | 433 154          |
| Skatteskulder                                   |        | 26 576            | 0                |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 17 | 36 776            | 27 822           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 18 | 1 566 683         | 1 568 463        |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>17 264 304</b> | <b>7 911 311</b> |

## Summa Skulder

17 879 687 17 811 311

## Summa Eget kapital och skulder

49 436 401 47 720 995

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

|                                                                                     |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                   |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 2 020 780         | 778 653           |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                   |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 1 158 062         | 1 140 562         |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 158 062</b>  | <b>1 140 562</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 162 467           | 69 517            |
| Erlagd ränta                                                                        | -503 797          | -402 237          |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <b>2 837 512</b>  | <b>1 586 495</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -499 033          | 201 135           |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 452 992           | -6 539            |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-46 041</b>    | <b>194 596</b>    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            | <b>2 791 471</b>  | <b>1 781 090</b>  |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                            |                   |                   |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -1 530 765        | 0                 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                                      | <b>-1 530 765</b> | <b>0</b>          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -360 000          | -2 160 000        |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                     | <b>-360 000</b>   | <b>-2 160 000</b> |
| Årets kassaflöde                                                                    | <b>900 706</b>    | <b>-378 910</b>   |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>7 760 957</b>  | <b>8 139 867</b>  |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>8 661 663</b>  | <b>7 760 957</b>  |



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**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.

**Beskattnings**

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, 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.

**Definitioner nyckeltal**

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

| Not 2                   | Nettoomsättning                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Bruttoomsättning</i> |                                         |                          |                          |
|                         | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 8 828 847                | 8 447 844                |
|                         | Hyror lokaler                           | 47 726                   | 45 325                   |
|                         | Hyror garage och parkeringsplatser      | 384 714                  | 371 586                  |
|                         | Hyror förbrukningsbaserad               | 7 345                    | 1 359                    |
|                         | Hyror informationsöverföring            | 1 920                    | 1 920                    |
|                         | Hyror övrigt                            | 51 171                   | 47 662                   |
|                         | Övriga primära intäkter                 | 77 372                   | 61 600                   |
|                         | <b>Summa Bruttoomsättning</b>           | <b>9 399 095</b>         | <b>8 977 296</b>         |
|                         | Avgiftsbortfall                         | 0                        | -1 627                   |
|                         | Hyresbortfall                           | -11 458                  | -5 100                   |
|                         | <b>Summa</b>                            | <b>-11 458</b>           | <b>-6 727</b>            |
|                         | <b>Summa Nettoomsättning</b>            | <b>9 387 637</b>         | <b>8 970 569</b>         |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Övriga rörelseintäkter*

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringsersättningar             | 3 736          | 52 797         |
| Övriga sekundära intäkter           | 123 170        | 193 693        |
| <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>126 906</b> | <b>246 490</b> |

| Not 4 | Driftskostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|

*Driftskostnader*

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -654 516          | -700 543          |
| Snö och halk-bekämpning                         | -87 435           | -319 717          |
| Reparationer                                    | -333 823          | -449 765          |
| Planerat underhåll                              | 0                 | -532 556          |
| Försäkringsskador                               | -44 190           | -546 607          |
| El                                              | -422 296          | -159 657          |
| Uppvärmning                                     | -1 601 348        | -1 666 263        |
| Vatten                                          | -429 714          | -341 720          |
| Sophämtning                                     | -210 053          | -172 422          |
| Fastighetsförsäkring                            | -175 333          | -126 407          |
| Kabel-TV och bredband                           | -317 036          | -328 581          |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -324 048          | -277 739          |
| Förvaltningsavtalskostnader                     | -448 931          | -487 280          |
| Tomträttsavgäld                                 | -690 900          | -690 900          |
| Övriga driftkostnader                           | -70 144           | 0                 |
| <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-5 809 768</b> | <b>-6 800 157</b> |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Övriga externa kostnader*

|                                       |                 |                 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hyror, arrenden och leasing           | -2 400          | -7 363          |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | -92 556         | -41 844         |
| Administrationskostnader              | -43 543         | -38 470         |
| Extern revision                       | -20 625         | -17 500         |
| Konsultkostnader                      | 0               | -30 567         |
| Medlemsavgifter                       | -27 480         | -26 480         |
| Föreningsverksamhet                   | -16 941         | -10 149         |
| Övriga förvaltningskostnader          | -34 425         | -52 408         |
| <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-237 970</b> | <b>-224 780</b> |

| Not 6 | Personalkostnader                                             | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|-------|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       |                                                               | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                 |                 |
|       | Revisionsarvode                                               | -5 250          | -9 660          |
|       | Övriga arvoden                                                | -231 419        | -207 634        |
|       | Sociala avgifter                                              | -51 295         | -46 663         |
|       | Övriga personalkostnader                                      | 0               | -8 950          |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-287 964</b> | <b>-272 907</b> |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|       |                                                               | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                 |                 |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 1 333           | 1 337           |
|       | Ränteintäkter placeringar                                     | 102 835         | 124 010         |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 1 264           | 1 206           |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>105 431</b>  | <b>126 553</b>  |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|       |                                                               | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                 |                 |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -479 180        | -446 788        |
|       | Övriga räntekostnader                                         | 0               | -925            |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-479 180</b> | <b>-447 713</b> |



| Not 9  | Byggnader och tomträtt                                                | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 62 628 735         | 62 628 735         |
|        | Årets investeringar                                                   | 300 000            | 0                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>62 928 735</b>  | <b>62 628 735</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -23 219 347        | -22 078 786        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -1 158 062         | -1 140 562         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-24 377 409</b> | <b>-23 219 347</b> |
|        | <i>Byggnader och tomträtt</i>                                         | <b>38 551 327</b>  | <b>39 409 388</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</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          |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>201 052 000</b> | <b>201 052 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 29 765 000         | 29 765 000         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>29 765 000</b>  | <b>29 765 000</b>  |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 0                  | 0                  |
|        | Årets investeringar                                                   | 1 530 765          | 0                  |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -300 000           | 0                  |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>1 230 765</b>   | <b>0</b>           |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                         |                    |                    |
|        | Ingående värde andel i HSB                                            | 500                | 500                |
|        | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav                 | 1 000              | 1 000              |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                   | <b>1 500</b>       | <b>1 500</b>       |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 4 284 350          | 2 759 970          |
|        | Övriga fordringar                                                     | 98 119             | 41 348             |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>4 382 469</b>   | <b>2 801 318</b>   |

**Not 13      Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter      2024-12-31      2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 0              | 57 036         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 471 659        | 447 765        |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>471 659</b> | <b>504 801</b> |

**Not 14      Övriga avsättningar      2024-12-31      2023-12-31***Övriga avsättningar*

|                                  |                |          |
|----------------------------------|----------------|----------|
| Årets pågående arbeten           | 615 382        | 0        |
| <i>Summa Övriga avsättningar</i> | <b>615 382</b> | <b>0</b> |

**Not 15      Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut      2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 2,32%            | 2025-03-30        | 9 900 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,77%            | 2025-09-30        | 4 837 872         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,97%            | 2025-09-30        | 684 000           | 360 000                     |
|                     |                  |                   | <b>15 421 872</b> | <b>360 000</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 0          |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0          |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 15 421 872 |
| Kortfristig del                                           | 15 421 872 |
| 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                        | 2,49%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

**Not 16      Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut      2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 2,32%            | 2025-03-30        | 9 900 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,77%            | 2025-09-30        | 4 837 872         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,97%            | 2025-09-30        | 684 000           | 360 000                     |
|                     |                  |                   | <b>15 421 872</b> | <b>360 000</b>              |

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0          |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 15 421 872 |
| Kortfristig del                           | 15 421 872 |

| Not 17 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                  |                  |
|        | Depositioner                                              | 22 201           | 23 400           |
|        | Momsskuld                                                 | 0                | 0                |
|        | Källskatt                                                 | 2 490            | 0                |
|        | Inre fond                                                 | 0                | 0                |
|        | Övriga kortfristiga skulder                               | 12 085           | 4 422            |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>36 776</b>    | <b>27 822</b>    |
| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 804 312          | 744 034          |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 39 938           | 64 555           |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 722 433          | 759 874          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 566 683</b> | <b>1 568 463</b> |

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

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 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. 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 Kungsbron Borevision AB 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 Brf Maltesholm i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Björklund  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Maltesholm i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN ÅGERMO**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 20:41:51



**MARGARETA AXBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 17:56:18



**DANIEL BERTHELSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 19:25:25



**YVONNE KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 17:56:22



**AGNETA JÖRLEMO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 17:56:09



**MALIN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 12:56:23



**PATRIK LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 12:59:26



**MARYAM SAFARZADEH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 19:33:08



**KRISTINA LUNDBORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 18:08:29



**INGER BJÖRKLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 13:07:14



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 18:18:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-19 kl. 13:08:35



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 18:17:34



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.