



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Malmgården i Oxelösund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Malmgården i Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 719000-2126 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oxelösund kommun med adress Esplanaden 7A-7B och 9A-9B:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Syrenen 15	1946-10-28	1948

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	förråd	100
1	lokaler (hyresrätt)	23
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 260
14	p-platser	0
Totalt 45 objekt		1 383

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sören Berglund	Ordförande
Kenneth Burman	Ledamot
Harriet Sundström	Ledamot
Cecilia Eklund	Ledamot
Kent Schulze	HSB-Ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Jan Erik Widegren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit styrelsen, vald vid föreningsstämman, med Sören Berglund som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2024-09-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomgång och åtgärder av 7 st lägenheter vad gäller ventilationssystemet.
Ommålning av fastighetens sockel
Besiktning av skyddsrum

Underhåll

Inga direkta underhållsinsatser har utförts förutom de som har noterats under väsentliga händelser

Enligt underhållsplanen finns inga kostnadskrävande åtgärder inplanerade under nästkommande år 2025.

I övrigt tar styrelsen ställning till åtgärder löpande under verksamhetsåret för perioden 2025-2028 och då baserat på den fastställda årsbudgeten och gällande underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1993	Byte lägenhetsdörrar
1994	Stambyte/renovering kök o badrum
2001	Målning av trapphus
2004	Fasadmålning/vindskivor
2005	Fönsterbyte
2010	Helrenovering av tvättstuga
2012	Nya hängrännor och stuprännor
2012	Husgrunden lagad och målad
2014	Inläggning av klinkers källargången
2014	Inköp sophus
2016	Lokal, helrenovering
2019	Asfaltering innergård
2019	Förvaringsbod
2019	Byte systemcylinder och nycklar
2020	Installation fiber
2021	Bokningssystem tvättstuga
2021	Rörelsedetektor ytterbelysning
2021	Fiberanslutning möteslokal
2021	OVK besiktning
2022	Byte av ytterdörrar
2022	Investering i nytt passagesystem
2022	Komplettering av detektor belysningen på gården
2023	Investering i IMD för samtliga lägenheter avseende EI förbrukning
2024	Byte av fläktmotorer i 7 lgh

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland - Fastighetsskötsel
HSB Södermanland - Energireglering
HSB Södermanland - Årlig revidering underhållsplan
Oxelö Energi AB - Elavtal, nät
Oxelö Energi AB - Fjärrvärme
Oxelö Energi AB - Vatten och renhållning
Tele 2 - TV, bredband och IP telefoni
Länsförsäkringar AB - Fastighetsförsäkringar
HSB Södermanland - Serviceavtal energireglering
Palmblad - Service tvättstugan (muntligt avtal)
Cykel & Nyckel - Låssystem (muntligt avtal)
Jämtkraft - "Solel"
Sörvent AB - OVK-besiktning

Infometric - IMD avläsning per lägenhet
Oxelösund Däck och Billackering-Snörenhållning
K-T El Oxelösund-Elentreprenader
Telavox - Porttelefoner

Styrelsemedlemmarna ansvarar för löpande arbetsuppgifter.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(Antaganden gjorda 2024)

- Underhåll av föreningslokal år 2025
- Ersätta befintligt tomtstaket
- Succesivt utbyte av lysrör/kvicksilver 2025-2026

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	66	68	109	32	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 205	2 167	2 044	2 140	1 860
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 245	2 350	2 216	2 320	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	251	204	185	184	0
Årsavgifter, kr/kvm	784	743	687	667	667
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	98	96	0
Totala intäkter, kr/kvm	790	677	618	610	0
Nettoomsättning, tkr	1 013	920	848	827	822
Resultat efter finansiella poster, tkr	-32	-25	36	-59	84
Soliditet, %	2	2	3	2	4

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar samt ökade driftskostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 66 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 2% fr o m 2025-01-01.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	47 910	0	0	47 910
Underhållsfond, kr	410 804	0	45 000	455 804
S:a bundet eget kapital, kr	458 714	0	45 000	503 714
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-348 896	-24 952	-45 000	-418 848
Årets resultat, kr	-24 952	24 952	-32 274	-32 274
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-373 848	0	-77 274	-451 122
S:a eget kapital, kr	84 866	0	-32 274	52 592

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 45 000 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	-373 848
Årets resultat, kr	-32 274
Reservation till underhållsfond, kr	-45 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-451 122

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-451 122
------------------------------------	-----------------

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	1 013 006	920 297
Övriga rörelseintäkter		0	4 595
Summa Rörelseintäkter		1 013 006	924 892
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-774 840	-683 545
Övriga externa kostnader	Not 4	-43 030	-35 964
Personalkostnader	Not 5	-57 242	-63 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-117 452	-117 452
Summa Rörelsekostnader		-992 563	-900 486
Rörelseresultat		20 443	24 406
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 753	-49 371
Summa Finansiella poster		-52 717	-49 358
Resultat efter finansiella poster		-32 274	-24 952
Resultat före skatt		-32 274	-24 952
Årets resultat		-32 274	-24 952

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	2 835 685	2 952 497
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	639	1 279
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		2 836 324	2 953 776
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	101 888	101 888
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		101 888	101 888
Summa Anläggningstillgångar		2 938 212	3 055 664

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 433	10 006
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	371 060	484 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 260	27 775
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		401 754	521 865
Summa Omsättningstillgångar		401 754	521 865
Summa Tillgångar		3 339 966	3 577 529

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	47 910	47 910
Fond för yttre underhåll	455 804	410 804
Summa Bundet eget kapital	503 714	458 714

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-418 848	-348 896
Årets resultat	-32 274	-24 952
Summa Ansamlad förlust	-451 122	-373 848

Summa Eget kapital

52 592 84 866

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	415 000	2 529 320
Summa Långfristiga skulder		415 000	2 529 320

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 414 320	431 200
Leverantörsskulder		38 735	68 291
Skatteskulder		982	1 587
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	295 237	298 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	123 099	164 075
Summa Kortfristiga skulder		2 872 373	963 343

Summa Skulder

3 287 373 3 492 663

Summa Eget kapital och skulder

3 339 966 3 577 529



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	20 443	24 406
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	117 452	117 452
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	117 452	117 452
Erhållen ränta	36	13
Erlagd ränta	-52 796	-49 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	85 135	92 458
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	33 822	-22 309
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-74 046	111 764
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-40 224	89 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 910	181 912
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-107 080
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-74 550
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-181 630
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-131 200	168 800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-131 200	168 800
Årets kassaflöde	-86 290	169 082
Likvida medel vid årets början	457 137	288 055
Likvida medel vid årets slut	370 848	457 137



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på 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	1 622 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	954 048	926 244
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	34 418	9 660
	Hyror lokaler	13 257	12 780
	Hyror garage och parkeringsplatser	15 600	15 600
	Övriga primära intäkter	4 298	2 321
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 021 621	966 605
	Hyresbortfall	-8 615	-4 308
	Avsatt till inre fond	0	-42 000
	<i>Summa</i>	-8 615	-46 308
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 013 006	920 297
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-148 009	-129 385
	Snö och halk-bekämpning	-39 688	-66 832
	Reparationer	-97 612	-49 386
	El	-71 651	-41 016
	Uppvärmning	-164 031	-158 511
	Vatten	-86 650	-79 302
	Sophämtning	-32 396	-30 001
	Fastighetsförsäkring	-19 749	-17 954
	Kabel-TV och bredband	-36 604	-35 662
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-25 941	-25 941
	Förvaltningsavtalskostnader	-52 508	-49 555
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-774 840	-683 545
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-11 750	-12 696
	Extern revision	-13 125	-11 300
	Konsultkostnader	0	-1 088
	Medlemsavgifter	-10 000	-10 000
	Föreningsverksamhet	-7 280	-880
	Övriga förvaltningskostnader	-875	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-43 030	-35 964

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-26 000	-29 000
	Övriga arvoden	-21 900	-21 150
	Löner och övriga ersättningar	-450	-3 000
	Sociala avgifter	-6 192	-6 705
	Övriga personalkostnader	-2 700	-3 670
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-57 242	-63 525

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 014 622	5 907 542
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 419	8 419
	Årets investeringar	0	107 080
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 023 041	6 023 041
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 070 544	-2 953 732
	Årets avskrivningar	-116 812	-116 812
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 187 356	-3 070 544
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 835 685	2 952 497
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 047 000	2 047 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	8 647 000	8 647 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 005 000	5 005 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 005 000	5 005 000

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	11 383	11 383
----------------------------	--------	--------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	11 383	11 383
--	---------------	---------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-10 104	-9 465
------------------------	---------	--------

Årets avskrivningar	-639	-639
---------------------	------	------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 744	-10 104
---	----------------	----------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	639	1 279
---------------------------------	------------	--------------

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
----------------------------	-----	-----

Andelar i HSB solcellspark, totalt 1 326 st	101 388	26 838
---	---------	--------

Inköp andelar i HSB solcellspark	0	74 550
----------------------------------	---	--------

<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	101 888	101 888
---	----------------	----------------

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	370 848	457 137
---------------------	---------	---------

Övriga fordringar	213	26 947
-------------------	-----	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	371 060	484 084
--------------------------------	----------------	----------------

Not 10	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>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Handelsbanken	1,53%	2025-03-30	2 094 320	111 200
---------------	-------	------------	-----------	---------

Handelsbanken	4,44%	2025-06-01	300 000	0
---------------	-------	------------	---------	---

Stadshypotek AB	1,28%	2026-06-30	435 000	20 000
-----------------	-------	------------	---------	--------

2 829 320	131 200
------------------	----------------

Långfristig del	415 000
-----------------	---------

Nästa års amortering av långfristig skuld	20 000
---	--------

Lån som ska konverteras inom ett år	2 394 320
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	2 414 320
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	131 200
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	524 800
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,80%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 11	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>
	Handelsbanken	1,53%	2025-03-30	2 094 320	111 200
	Handelsbanken	4,44%	2025-06-01	300 000	0
	Stadshypotek AB	1,28%	2026-06-30	435 000	20 000
				2 829 320	131 200
	Nästa års amortering av långfristig skuld			20 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			2 394 320	
	Kortfristig del			2 414 320	
Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31			2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>				
	Källskatt och sociala avgifter			14 800	16 399
	Inre fond			280 437	281 790
	<i>Summa Övriga skulder</i>			295 237	298 190
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31			2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter			75 891	85 445
	Upplupna räntekostnader			928	971
	Övriga upplupna kostnader			46 280	77 659
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			123 099	164 075

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Malmgården i Oxelösund, org.nr. 719000-2126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Oxelösund

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Erik Widegren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

SÖREN BERGLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 12:50:26



KENT SCHULZE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 09:55:58



HARRIET SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 16:17:28



KENNETH BURMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 16:01:12



CECILIA EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 16:13:28



JAN ERIK WIDEGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 11:15:03



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 11:39:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Malmgården i Oxelösund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN ERIK WIDEGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 16:05:29



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 11:38:39



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.