



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Mältaren i Borgholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borgholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åkaren 24		1962
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
1	lokaler (hyresrätt)	84
7	garageplatser	126
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 449
18	p-platser	0
Totalt 53 objekt		1 659

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Rosén	Ordförande	2024-01-01	2024-06-13
Thomas Rosén	Ledamot	2024-06-13	
Anette Wickholm	Ordförande	2024-06-13	
Anette Wickholm	Ledamot	2024-01-01	2024-06-13
Ulla Petersson	Ledamot	2024-01-01	
Nathalie Åhlund	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01	
Oscar Andersson	Ledamot	2024-01-01	

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Byte av ytterbågar Fasadrenovering
1998	Nytt låssystem till lägenheterna
2008	Nya entrédörrar och kodlås
2010	Stambyte samt renovering av badrum Modernisering av elinstallationer i lägenheterna, jordfelsbrytare och jordade vägguttag
2011	Bredbandsinstallation
2012	Utgjämning av inre gata och asfaltering framför huset
2015	Samtliga fönster, balkongdörrar och balkongräcken har bytts ut Fönster och ytterdörr i gårdshuset har bytts ut
2017	Målning och lagning balkonger
2020	Dränering OVK pågående/under utredning av HSB Fastighetsförvaltning AB
2021	Nya tvättmaskiner med självdosering OVK pågående/under utredning av HSB Fastighetsförvaltning AB
2022	OVK godkänd
2024	Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna. Nytt passersystem med taggar. Nytt låssystem. Digitalt bokningssystem till tvättstugan.

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

Årtal	Åtgärd
2027	Tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	156	202	226	104	201
Skuldsättning, kr/kvm	3 265	2 988	3 059	3 130	3 201
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 738	3 421	3 502	3 583	3 665
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	219	185	236	256	231
Årsavgifter, kr/kvm	954	900	853	863	863
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	89	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	930	968	954	903	898
Nettoomsättning, tkr	1 542	1 463	1 462	1 309	1 301
Resultat efter finansiella poster, tkr	59	172	206	-167	80
Soliditet, %	29	28	28	25	27

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	99 055	0	0	99 055
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 094 029	0	31 581	1 125 610
S:a bundet eget kapital, kr	1 193 084	0	31 581	1 224 665
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	977 620	171 865	-31 581	1 117 904
Årets resultat, kr	171 865	-171 865	59 390	59 390
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 149 485	0	27 809	1 177 294
S:a eget kapital, kr	2 342 569	0	59 390	2 401 959

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 53 000 kr samt ianspråktagande skett med 21 419 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 149 485
Årets resultat, kr	59 390
Reservation till underhållsfond, kr	-53 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	21 419
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 177 294

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 177 294

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	1 542 778	1 463 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	20 573
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 542 778	1 483 769
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-756 479	-734 146
Underhåll enligt plan	Not 5	-21 419	-18 018
Övriga externa kostnader	Not 6	-162 848	-158 745
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-249 010	-172 573
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-178 645	-144 505
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 368 400	-1 227 987
RÖRELSERESULTAT		174 378	255 782
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 053	12 120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 041	-96 037
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-114 988	-83 917
ÅRETS RESULTAT		59 390	171 865

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 016 948	6 322 011
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	26 875
Summa materiella anläggningstillgångar		7 016 948	6 348 886
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 017 448	6 349 386
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		699 282	1 477 683
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 129	9 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	54 941	51 550
Summa kortfristiga fordringar		757 352	1 538 614
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	600 000	0
Summa kortfristiga placeringar		600 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 357 352	1 538 614
SUMMA TILLGÅNGAR		8 374 799	7 888 000



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

99 055

99 055

Fond för yttre underhåll

1 125 610

1 094 029

Summa bundet eget kapital

1 224 665

1 193 084

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 117 904

977 620

Årets resultat

59 390

171 865

Summa fritt eget kapital

1 177 294

1 149 485

Summa eget kapital**2 401 959****2 342 569**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

3 525 488

1 772 500

Summa långfristiga skulder

3 525 488

1 772 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 890 500

3 183 988

Medlemmarnas inre fond

Not 16

187 768

195 772

Leverantörsskulder

127 424

154 452

Aktuell skatteskuld

Not 17

1 503

2 845

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

7 825

6 221

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

232 332

229 653

Summa kortfristiga skulder

2 447 352

3 772 931

Summa skulder**5 972 840****5 545 431****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****8 374 799****7 888 000**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	174 378	255 782
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	178 645	144 505
Övriga poster	0	0
	353 023	400 287
Erhållen ränta	16 128	12 485
Erlagd ränta	-132 643	-92 902
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	236 508	319 870
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 787	49 787
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-33 489	55 581
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	208 806	425 238
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-846 707	-26 875
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-846 707	-26 875
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	459 500	-118 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	459 500	-118 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-178 401	280 363
Likvida medel vid årets början	1 477 683	1 197 319
Likvida medel vid årets slut	1 299 282	1 477 683
	-178 401	280 363

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 461 920	1 379 240
Hysesintäkt lokaler	16 404	15 480
Hysesintäkt garage och bilplatser	53 998	53 824
Konsumtionsavgift el	6 337	9 836
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 190
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 391	2 626
Övriga fakturerade kostnader	300	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	428	0
	1 542 778	1 463 196
I årsavgift ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	20 573
	0	20 573
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-13 531	-42 221
El	-31 644	-37 499
Uppvärmning	-256 433	-225 995
Vatten	-75 773	-80 443
Renhållning	-37 801	-18 885
TV, bredband, iptelefoni	-21 574	-19 342
Serviceavtal	-1 859	0
Hissar serviceavtal & besiktning	0	-1 795
Förvaltningskostnader	-228 452	-219 877
Försäkringar	-25 756	-30 764
Fastighetsskatt	-40 014	-40 014
Övriga driftskostnader	-23 643	-17 311
	-756 479	-734 146
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-2 000
Underhåll installationer	0	-16 018
Underhåll övrigt	-21 419	0
	-21 419	-18 018
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 000	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-91 318	-92 486
Kostnader överlåtelse och panter	-5 443	-3 046
Föreningsverksamhet	-598	-424
Kontorsutrustning och -material	-1 750	-595
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3	0
Konsulter	-19 094	0
Förbrukningsinventarier	-8 750	-26 953
Medlemsavgifter HSB	-16 690	-15 283
Stämma och styrelse	-2 203	-7 958
	-162 848	-158 745

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-76 000	-51 200
Vicevärdsarvode	-65 004	-61 626
Övriga arvoden	-42 700	-12 400
Övriga personalkostnader	-6 000	-6 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-56 306	-37 847
Utbildning	0	-500
	-249 010	-172 573

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-178 645	-144 505
	-178 645	-144 505

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

9 188 742

9 188 742

Årets investering byggnader

873 582

0

Ingående anskaffningsvärde mark

68 300

68 300

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**10 130 624****9 257 042****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 935 031

-2 790 526

Årets avskrivningar byggnader

-178 645

-144 505

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 113 676****-2 935 031****Utgående redovisat värde****7 016 948****6 322 011**

Redovisade värden byggnader

6 948 648

6 253 711

Redovisade värden mark

68 300

68 300

Fastighetsbeteckning: Åkarne 24**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder småhus

0

0

0

0

Bostäder hyreshus

1962

10 000 000

3 078 000

13 078 000

13 078 000

Lokaler

1962

78 000

0

78 000

78 000

10 078 000**3 078 000****13 156 000****13 156 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

5 560 000

5 340 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**5 560 000****5 340 000****Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar

26 875

0

Årets Investering

846 707

26 875

Omklassificering till Byggnader och mark

-873 582

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0**26 875****Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

3 129

9 381

3 129**9 381**

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	30 190	29 087
Förutbetalad kabel-TV och bredband	1 892	1 578
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	2 547
Upplupna ränteintäkter	2 925	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 934	18 338
	54 941	51 550

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,90%	2025-05-17	600 000	0
			600 000	0

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,91%	2029-03-01	577 500	30 000
Stadshypotek AB	4,08%	2029-06-01	1 230 988	68 000
Stadshypotek AB	3,14%	2028-09-01	1 835 000	20 000
Stadshypotek AB	1,23%	2025-06-30	1 300 000	0
Stadshypotek AB	1,05%	2025-09-30	472 500	30 000
			5 415 988	148 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 525 488**

Nästa års amortering av långfristig skuld 118 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 1 772 500
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 890 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,79%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 592 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 675 988
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	195 772	199 613
Uttag	-8 004	-3 840
	187 768	195 772

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 503	2 845
	1 503	2 845

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	4 228	2 624
Personalens källskatt	1 895	1 895
Arbetsgivaravgifter	1 702	1 702
	7 825	6 221

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	37 706	36 910
Upplupna räntekostnader	8 548	7 150
Upplupen revision	14 500	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	171 578	174 093
	232 332	229 653

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Anette Wickholm	 Nathalie Åhlund	 Oscar Andersson
..... Thomas Rosén	 Ulla Petersson	

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

Johnny Wittenberg Revisor vald av föreningsstämman	Valon Gashi BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	---

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mältaren i Borgholm för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mältaren i Borgholm för räkenskapsåret 20240101-20241231 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.

Borgholm

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johnny Wittenberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANETTE WICKHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:13:51



OSCAR ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:36:14



NATHALIE ÅHLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:27:30



THOMAS ROSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:18:49



ULLA PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:05:14



JOHNNY WITTENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:03:00



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:10:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JOHNNY WITTENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:59:39



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:10:22



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.