



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB BRF MALINSBO

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutändan handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Malinsbo i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 715600-0528 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Flundran 2	1961-07-12	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkring, filial till Tryg Forsikring A/S. 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
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 322
1	lokal (upplåten med bostadsrätt)	57
4	lokaler för uthyrning till externa hyresgäster (hyresrätt)	940
2	föreningslokaler (gästlägenhet och expedition)	100
18	förråd (hyresrätt)	133
140	garageplatser för personbil och motorcykel	3 428
17	parkeringsplatser för personbil	0
Totalt 293 objekt		11 980

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 26 st 2 rok, 59 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bertil Flinck	Ordförande	2020-08-20	
Dan Björklund	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2011-05-11	
Ewa Tempelman	Ledamot	2019-06-14	2024-06-11
Irene Löving	Ledamot	2008-05-14	
Peter Sirken	Ledamot	2024-06-11	
Per-Gunnar Pettersson	Ledamot	2023-06-29	
Thomas Sjösten	Ledamot	2023-06-29	
Trpe Kuzmanovski	Ledamot	2017-05-09	
Jyrki Hyvättinen	Ledamot	2024-06-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Bertil Flinck, Thomas Sjösten, Per-Gunnar Pettersson och Trpe Kuzmanovski.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Flinck, Irene Löving, Thomas Sjösten och Per-Gunnar Pettersson.

Revisorer har varit Ida Eriksson Quick med Sara Eriksson Quick som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Sanela Skoglund (sammanställande) och Jekaterina Vasiljeva, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har lämnats oförändrad 2024 och 2025.

Vid omsättning av ett lån under året har en extra amortering om 1 Mkr gjorts. Kvarvarande överlikviditet är för närvarande placerad hos HSB Södertälje till en ränta på 2% respektive 3,85%.

Föreningens lån på totalt 11,1 Mkr har omsatts under 2024 och början av 2025. Lån som tidigare haft låg ränta har ersatts i två fall med lån med rörlig ränta.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov. Planen är utgångspunkt för styrelsens detaljplanering av underhållsåtgärder och ekonomi de kommande åren. Senaste fastighetsbesiktningen gjordes 2024-08-13.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond samt ianspråktagit medel ur fonden för underhåll som utförts under 2024.

De senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Upphandling av nya hissar slutfördes.
2023	Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar till bostäder och lokaler.
2022	Besiktning av skyddrum.
2022	Renovering av lekplats.
2022	Byte av frånluftsfläktar till bostäder.
2021	Obligatorisk ventilationskontroll.
2021	Byte av frånluftsfläktar till garage.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av 2 av 2 hissar.
2025	Besiktning av oljeavskiljare.
2026	Byte/relining av liggande avloppsstammar i mark.
2026	Utvändig renovering av garage.
2026	Byte av värmepump och expansionskärl.
2026	Målningsrenovering av trapphus.
2027	Renovering av betonggolvet i källarplan och garage.
2030	Byte av samtliga fönster och fönsterdörrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 140.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	295	291	241	217	319
Skuldsättning, kr/kvm	938	1 041	1 198	1 286	1 481
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 510	1 675	1 929	2 070	2 384
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	177	172	152	137	135
Årsavgifter, kr/kvm	814	814	814	814	814
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	72	78	80	71
Totala intäkter, kr/kvm	709	706	649	629	708
Nettoomsättning, tkr	8 391	8 213	7 709	7 478	7 858
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 239	1 872	1 463	1 385	2 090
Soliditet, %	65	61	56	50	47

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Jämförelsetalen har räknats om till de krav och regler som gäller för räkenskapsåret 2024. I totalyta ingår bostadsrättsyta, lokalyta och garageyta.

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.

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	1 243 325	0	0	1 243 325
Underhållsfond, kr	5 061 561	-286 120	137 670	4 913 111
S:a bundet eget kapital, kr	6 304 886	-286 120	137 670	6 156 436
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 717 793	2 158 474	-137 670	15 738 596
Årets resultat, kr	1 872 354	-1 872 354	2 239 066	2 239 066
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 590 147	286 120	2 101 396	17 977 662
S:a eget kapital, kr	21 895 033	0	2 239 066	24 134 098

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 840 000 kr samt ianspråktagande skett med 988 450 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation till och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	15 876 266
Årets resultat, kr	2 239 066
Reservation till underhållsfond, kr	-510 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	372 330
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 977 662

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	17 977 662
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	8 391 303	8 213 392
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 260	179 762
Summa Rörelseintäkter		8 419 563	8 393 153

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 527 531	-4 825 021
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 241	-171 166
Personalkostnader	Not 6	-442 395	-463 084
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-896 531	-964 050
Summa Rörelsekostnader		-5 988 699	-6 423 321

Rörelseresultat**2 430 864** **1 969 833****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104 513	74 581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 311	-172 060
Summa Finansiella poster		-191 798	-97 479

Resultat efter finansiella poster**2 239 066** **1 872 354****Resultat före skatt****2 239 066** **1 872 354****Årets resultat****2 239 066** **1 872 354**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	29 457 607	30 326 986
Maskiner och andra tekniska anläggningar		31 184	58 335
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	912 875	46 250
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		30 401 665	30 431 572

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**30 402 165 30 432 072**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		46 170	10 500
Aktuell skattefordran		0	112 455
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 865 238	3 157 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	330 750	296 634
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 242 158	3 577 109

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 300 000	1 700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 300 000	1 700 000

Summa Omsättningstillgångar**6 542 158 5 277 109****Summa Tillgångar****36 944 324 35 709 181**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 243 325	1 243 325
Fond för yttre underhåll	4 913 111	5 061 561
Summa Bundet eget kapital	6 156 436	6 304 886

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 738 596	13 717 793
Årets resultat	2 239 066	1 872 354
Summa Fritt eget kapital	17 977 662	15 590 146

Summa Eget kapital

24 134 098 21 895 032

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	2 835 000
Summa Långfristiga skulder	0	2 835 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 140 104	9 527 094
Leverantörsskulder		499 295	423 505
Skatteskulder		42 543	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	239 747	200 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	888 536	828 303
Summa Kortfristiga skulder		12 810 225	10 979 148

Summa Skulder

12 810 225 13 814 148

Summa Eget kapital och skulder

36 944 324 35 709 181

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 2 430 864 1 969 833

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 896 531 964 050

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **896 531 964 050**

Erhållen ränta 48 807 44 518

Erlagd ränta -271 590 -180 818

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**3 104 613 2 797 582***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 133 180 -130 994

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 193 346 9 074

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **326 526 -121 920****Kassaflöde från den löpande verksamheten****3 431 138 2 675 663****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -866 625 -46 250

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-866 625 -46 250****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 221 990 -1 868 492

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-1 221 990 -1 868 492****Årets kassaflöde****1 342 523 760 921****Likvida medel vid årets början** **4 647 224 3 886 303****Likvida medel vid årets slut** **5 989 747 4 647 224**

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	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier	5-10 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.

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, 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	5 960 136	5 960 136
	Årsavgifter lokaler	45 348	45 348
	Hyror lokaler	1 463 076	1 382 205
	Hyror garage och parkeringsplatser	585 900	569 200
	Hyror förbrukningsbaserad	5 544	1 748
	Parkeringsavgifter	250 793	166 054
	Hyror övrigt	69 696	69 696
	Övriga intäkter	24 310	30 865
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 404 803	8 225 252
	Hysesbortfall	-13 500	-11 860
	<i>Summa</i>	-13 500	-11 860
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 391 303	8 213 392

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	20 500	64 400
	Övriga intäkter	7 760	115 362
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	28 260	179 762

Föreningen erhöll 90 tkr i elstöd 2023. Bidraget redovisas som övrig rörelseintäkt.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-565 880	-604 571
	Snö- och halkbekämpning	-82 869	-112 418
	Reparationer	-136 008	-152 280
	Planerat underhåll	-372 330	-616 120
	EI	-354 656	-439 911
	Uppvärmning	-1 383 584	-1 295 327
	Vatten	-369 007	-309 892
	Sophämtning	-197 465	-223 429
	Fastighetsförsäkring	-172 661	-156 128
	Bredband, TV	-238 697	-267 344
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-374 930	-370 379
	Förvaltningsavtalskostnader	-257 563	-254 562
	Arrende	-12 516	-11 750
	Övriga driftkostnader	-9 366	-10 911
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 527 531	-4 825 021

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 732	-11 096
	Administrationskostnader	-30 322	-35 748
	Extern revision	-18 687	-13 379
	Konsultkostnader	0	-6 781
	Medlemsavgifter	-38 600	-38 600
	Föreningsverksamhet	-1 500	-63 961
	Övriga förvaltningskostnader	-2 400	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-122 241	-171 166
		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-67 500	-58 000
	Revisionsarvode	-6 500	-6 500
	Övriga arvoden	-301 796	-330 356
	Sociala avgifter	-66 599	-68 228
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-442 395	-463 084
Not 7	Byggnader och mark		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 671 930	50 671 930
	Ingående anskaffningsvärde mark	686 113	686 113
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	194 219	194 219
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	51 552 262	51 552 262
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 225 275	-20 323 359
	Årets avskrivningar	-869 380	-901 917
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-22 094 655	-21 225 275
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 457 607	30 326 986
	<i>Taxeringsvärde</i>	2024-12-31	2023-12-31
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 400 000	10 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 000 000	9 000 000
	<i>Summa</i>	124 400 000	124 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckning	31 650 300	31 650 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 650 300	31 650 300

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	46 250	0
Årets investeringar	866 625	46 250
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	912 875	46 250

Pågående nyanläggningar avser i sin helhet anskaffning av två nya hissar till fastigheten. Projektet planeras att avslutas 2025.

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 689 747	2 947 224
Skattekonto	175 491	210 296
Summa Övriga fordringar	2 865 238	3 157 520

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	146 493	154 861
Upplupna ränteintäkter	85 769	30 063
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 488	111 710
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	330 750	296 634

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 300 000	1 700 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	3 300 000	1 700 000

Not 12	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	3,37%	2025-04-01	2 612 104	75 992
Handelsbanken	1,6%	2025-03-01	2 805 000	30 000
Handelsbanken	4,15%	2025-01-02	2 943 000	76 000
Handelsbanken	3,49%	2025-04-01	2 780 000	40 000
			11 140 104	221 992

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 140 104
Kortfristig del	11 140 104

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	204 114	172 332
	Källskatt	33 320	25 565
	Övriga kortfristiga skulder	2 313	2 349
	<i>Summa Övriga skulder</i>	239 747	200 246
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	580 221	529 784
	Upplupna räntekostnader	33 221	8 500
	Övriga upplupna kostnader	275 094	290 019
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	888 536	828 303

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 Bostadsrättsförening Malinsbo i Södertälje, org.nr. 715600-0528

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Malinsbo i Södertälje 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Malinsbo i Södertälje 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ida Eriksson Quick
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

BERTIL FLINCK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 10:58:13



PER-GUNNAR PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 17:15:26



TRPE KUZMANOVSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 10:28:38



IRENE LÖVING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 09:23:45



JYRKI HYVÄTTINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 18:35:08



PETER SIRKEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 14:56:52



DAN BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 10:32:01



THOMAS SJÖSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 12:51:38



IDA ERIKSSON-QUICK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 01:57:57



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 09:23:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

IDA ERIKSSON-QUICK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 01:54:45



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 09:23:12





HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje