



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Mistluren i Västervik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mistluren i Västervik med säte i Västervik org.nr. 733600-0745 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-20.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Västervik kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Geväret 1	Västerviks Kommun	20 år	2032-01-01	1970

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
126	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 135
52	garageplatser	676
89	p-platser	0
Totalt 267 objekt		9 811

Föreningens lägenheter fördelas på: 63 st 2 rok, 63 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Eriksson	Ordförande	2023-08-17	
Berit Tall	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2019-05-16	
Mats Möller	Ledamot	2024-07-02	
Mats Möller	Suppleant	2023-07-23	2024-07-02
Anne Bernsdorff	Ledamot	2021-06-23	
Jan-Peter Brinkby	Ledamot	2017-04-01	
Edin Beganovic	Ledamot	2023-08-28	
Anna Solli	Ledamot	2022-07-29	2024-07-02
John Stagg	Suppleant	2024-07-02	
Jimmy Werodin	Suppleant	2023-08-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Eriksson, Anne Bernsdorff, Jan-Peter Brinkby samt suppleanterna.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Eriksson, Mats Möller, Jan-Peter Brinkby och Edin Beganovic.

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

Valberedning har varit: Lisbeth Svensson (ordförande) och Louise Le Pluart, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar var av 6 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15,1%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2024-07-04.

En tvist gällande avtalsinnehållet råder med leverantören som utfört projekt fönsterbyte under året.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1993	Ytterbågar i aluminium på fönster
2010	Stambyte samt badrumsrenoveringar
2014	Miljöhus
2015	Bredbandsanslutning
2016-2017	Ombyggnation utemiljö
2017	Införande av gemensam el
2018	Energideklaration
2019	Motionslokal
2021	Byte av samtliga termostatter i lägenheterna
2024	Byte av fönster och balkongdörrar

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

Byte av maskiner i tvättstugorna samt byte av dörrar tvättstugorna. Underhåll och markeringar av P platser.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 152 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 154.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	182	158	131	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 732	2 703	1 536	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 009	2 903	1 650	1 710	1 770
Räntekänslighet, %	5	4	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	255	227	200	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	813	705	618	600	583
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	779	667	610	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 645	6 534	5 983	5 837	5 587
Resultat efter finansiella poster, tkr	516	783	-304	526	297
Soliditet, %	25	27	40	40	39

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.

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	1 247 400	0	0	1 247 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 747 137	0	420 746	4 167 883
S:a bundet eget kapital, kr	4 994 537	0	420 746	5 415 283
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 588 023	783 489	-420 746	6 950 766
Årets resultat, kr	783 489	-783 489	515 592	515 592
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 371 512	0	94 846	7 466 358
S:a eget kapital, kr	12 366 049	0	515 592	12 881 641

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 496 000 kr samt ianspråktagande skett med 75 254 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	7 371 512
Årets resultat, kr	515 592
Reservation till underhållsfond, kr	-496 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	75 254
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 466 358

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 466 358

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	7 645 113	6 534 294
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	8 804
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 645 113	6 543 098
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 220 199	-4 082 965
Underhåll enligt plan	Not 5	-75 254	-26 417
Övriga externa kostnader	Not 6	-586 657	-516 965
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-94 999	-90 119
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 190 758	-747 730
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-38 189	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 206 056	-5 464 196
RÖRELSERESULTAT		1 439 057	1 078 902
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		511	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-923 856	-295 353
Övriga finansiella poster	Not 10	-120	-120
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-923 465	-295 413
ÅRETS RESULTAT		515 592	783 489

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	48 173 000	25 329 143
Inventarier och installationer	Not 12	28 727	40 702
Pågående nyanläggningar	Not 13	0	4 928 190
Summa materiella anläggningstillgångar		48 201 727	30 298 035
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		48 202 227	30 298 535
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		3 161 566	14 517 061
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	1 782	1 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	318 715	303 788
Summa kortfristiga fordringar		3 482 064	14 822 571
Summa omsättningstillgångar		3 482 064	14 822 571
SUMMA TILLGÅNGAR		51 684 291	45 121 106

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 247 400	1 247 400
Fond för yttre underhåll	4 167 883	3 747 137
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>5 415 283</u>	<u>4 994 537</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 950 766	6 588 023
Årets resultat	515 592	783 489
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>7 466 358</u>	<u>7 371 512</u>
Summa eget kapital	<u>12 881 641</u>	<u>12 366 049</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 29 582 629	22 549 299
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>29 582 629</u>	<u>22 549 299</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 036 490	3 972 560
Medlemmarnas inre fond	Not 18 879 858	941 178
Leverantörsskulder	227 050	2 484 757
Aktuell skatteskuld	Not 19 18 570	18 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 058 053	2 788 516
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>9 220 021</u>	<u>10 205 759</u>
Summa skulder	<u>38 802 650</u>	<u>32 755 058</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>51 684 291</u>	<u>45 121 106</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 439 057	1 078 902
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 190 758	747 730
	2 629 815	1 826 632
Erhållen ränta	511	60
Erlagd ränta	-862 477	-269 788
Övriga poster	-120	-120
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 767 729	1 556 784
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 987	98 518
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-4 111 047	4 018 476
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-2 358 304	5 673 778
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-19 094 450	-4 804 868
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-17 375
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-19 094 450	-4 822 243
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	10 097 260	11 452 260
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	10 097 260	11 452 260
ÅRETS KASSAFLÖDE	-11 355 494	12 303 795
Likvida medel vid årets början	14 517 061	2 213 265
Likvida medel vid årets slut	3 161 566	14 517 061
	-11 355 494	12 303 795

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:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 - 10 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	1 555 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	7 149 492	6 211 296
Årsavgift el	280 016	230 690
Hysesintäkt garage och bilplatser	271 338	202 750
Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
Avsatt till inre fond	-87 503	-150 004
Övriga intäkter i verksamheten	11 514	7 436
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 390	11 427
Övriga primära intäkter och ersättningar	-334	19 499
	7 645 113	6 534 294
I Årsavgift ingår värme, vatten, tv-basutbud samt el som debiteras efter förbrukning.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	8 804
	0	8 804
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-96 000	-213 283
El	-446 491	-393 316
Uppvärmning	-1 496 472	-1 364 369
Tomträttsavgäld	-309 328	-309 328
Vatten	-562 883	-474 294
Renhållning	-156 270	-208 485
Bevakningskostnader	-12 435	-11 333
TV, bredband, iptelefoni	-138 988	-138 988
Obligatoriska besiktningar	-3 788	-51 725
Serviceavtal	-69 194	-72 142
Förvaltningskostnader	-627 427	-553 967
Försäkringar	-71 446	-73 527
Fastighetsskatt	-217 470	-212 304
Övriga driftskostnader	-12 007	-5 904
	-4 220 199	-4 082 965
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-26 417
Underhåll övrigt	-75 254	0
	-75 254	-26 417
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-17 200	-13 375
Övriga förvaltningskostnader	-354 383	-348 637
Kostnader överlåtelse och panter	-18 664	-13 547
Föreningsverksamhet	-20 883	-13 262
Kontorsutrustning och -material	-4 327	-265
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 295	-6 220
Konsulter	-87 609	-27 088
Förbrukningsinventarier	-15 327	-24 420
Medlemsavgifter HSB	-55 300	-50 626
Stämma och styrelse	-6 670	-19 525
	-586 657	-516 965
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-72 500	-65 500
Löner för anställda	0	-488
Övriga arvoden	-6 000	-4 000
Revisionsarvode	0	-2 000
Sociala avgifter	-16 499	-18 131
	-94 999	-90 119
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-923 378	-480 351
Markanläggningar	-223 900	-223 900
Installationer och inventarier	-43 480	-43 479
	-1 190 758	-747 730
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Restvärdesavskrivning byggnader - fönster	-38 189	0
	-38 189	0
Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter avier	-120	-120
	-120	-120

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2090

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

34 607 828

34 607 828

Årets försäljning, utrangering byggnad

-834 369

0

Årets investering byggnader

24 022 640

0

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

4 550 023

4 550 023

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**62 346 122****39 157 851****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-12 189 385

-11 677 529

Årets försäljning, utrangering byggnad

834 369

0

Årets avskrivningar byggnader

-954 883

-511 856

Ingående avskrivningar markanläggningar

-1 639 323

-1 415 423

Årets avskrivningar markanläggningar

-223 900

-223 900

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-14 173 122****-13 828 708****Utgående redovisat värde****48 173 000****25 329 143**

Redovisade värden byggnader

45 486 200

22 418 443

Redovisade värden markanläggningar

2 686 800

2 910 700

Fastighetsbeteckning: Geväret 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	54 000 000	17 000 000	71 000 000	71 000 000
Lokaler	1971	465 000	744 000	1 209 000	1 209 000
		54 465 000	17 744 000	72 209 000	72 209 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

38 530 000

27 831 250

varav i eget förvar

Inga

Inga

Summa ställda säkerheter**38 530 000****27 831 250****Not 12 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

106 287

88 912

Årets investeringar

0

48 880

Årets försäljning, utrangering

0

-31 505

Utgående anskaffningsvärden

106 287**106 287**

Ingående avskrivningar

-65 585

-53 611

Årets avskrivningar

-11 975

-43 479

Årets försäljning, utrangering

0

31 505

Utgående avskrivningar

-77 560**-65 585****Utgående redovisat värde****28 727****40 702**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar
Årets Investering
Omklassificering till Byggnader och mark
Utgående värde pågående nyanläggningar

4 928 190	123 322
0	4 804 868
-4 928 190	0
0	4 928 190

Not 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500	500
500	500

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

1 782	1 723
1 782	1 723

Not 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning
Förutbetalad kabel-TV och bredband
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

82 413	79 406
10 300	9 200
38 153	36 082
187 850	179 100
318 715	303 788

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,30%	2025-07-30	3 156 250	125 000
Stadshypotek AB		1,03%	2026-06-01	3 628 372	87 432
Stadshypotek AB		4,57%	2025-10-30	3 062 500	125 000
Stadshypotek AB		3,45%	2026-12-01	11 700 000	300 000
Stadshypotek AB		3,80%	2026-06-30	10 945 000	220 000
Stadshypotek AB		3,60%	2027-07-30	3 124 820	125 016
Tjustbygdens Sparbank		1,16%	2026-04-01	1 002 177	85 292
				36 619 119	1 067 740

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

29 582 629

Nästa års amortering av långfristig skuld

817 740

Lån som ska konverteras inom ett år

6 218 750

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

7 036 490

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,17%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 270 960

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

31 280 419

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde
Avsättning
Uttag

941 178	846 553
87 503	150 004
-148 822	-55 379
879 858	941 178

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	18 570	18 748
	18 570	18 748
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	304 219	291 180
Upplupna räntekostnader	116 361	54 982
Upplupen revision	15 500	13 300
Upplupen fastighetsförvaltning	0	2 448
Förutbetalda årsavgifter och hyror	621 973	599 472
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 827 134
	1 058 053	2 788 516

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anne Bernsdorff

.....
Berit Tall

.....
Edin Beganovic

.....
Håkan Eriksson

.....
Jan-Peter Brinkby

.....
Mats Möller

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

Camilla Larsson
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mistluren i Västervik, org.nr. 733600-0711

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mistluren i Västervik 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 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. 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 Mistluren i Västervik 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.

Västervik

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Larsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

HÅKAN ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:31:22



ANNE BERNSDORFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 12:14:22



EDIN BEGANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 13:57:32



MATS MÖLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 12:20:23



BERIT TALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 12:25:10



JAN-PETER BRINKBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:57:44



CAMILLA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:44:57



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 19:54:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CAMILLA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:46:42



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 19:50:27



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.