



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Malmen i Värnamo

MEMBER IN HSB



HSB - där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Malmen i Värnamo med säte i Värnamo org.nr. 728000-0832 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Värnamo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hammaren 22	1955-01-01	1957
Malmen 5	1955-01-01	1957

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	garageplatser	364
186	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 714
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	146
Totalt 213 objekt		11 224

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 1 rok, 98 st 2 rok, 28 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marie Bergkvist	Ordförande	2025-07-30
Marie Bergkvist	Ledamot	2024-06-19
Eddie Sörell	Ledamot	2025-07-30
Teresa Charczuk	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2024-09-19
Mattias Ekman	Ledamot	2024-06-19
Tomas Karlsson	Ledamot	2024-06-19
Andreas Wendel	Ledamot	2025-07-30
Philip Davidsson	Ledamot	2025-07-30
Jakob Olsson	Ledamot	2024-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Bergkvist, Mattias Ekman, Tomas Karlsson samt Jakob Ohlsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eddie Sörell, Marie Bergkvist, Tomas Karlsson och Jakob Olsson.

Revisorer har varit: Alma Veladzic med William Svensson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars-Åke Per Carlsson (sammankallande) samt Marita Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 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.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Övrigt

Under året har följande utförts

- Firat en medlem som uppnått den aktningvärda åldern av 100 år.
- Cykelrensning
- Vårstädning samt höststädning
- Genomgång av vägbommar
- Uppdaterat serviceavtalet med HSB utemiljö
- Bytt leverantör av sophämtning till SÅM

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Påbörjat renoveringen av balkonger, tak samt fasad

Årtal	Åtgärd
2020	Förbättring av utemiljön samt plattläggning
2020	Målning trappuppgång
2021	Inoljning av utemöbler samt entrédörrar
2023	Färdigställt renovering av garage
2023	Rengöring ventilationskanaler
2024	Byte av mättekning för el via IMD Home Solutions
2025	Besiktning/översyn balkonger tak samt fasad

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

Underhållsplanen ligger till grund för föreningens flerårsbudget och säkerställer att medel avsätts i tid för stora projekt som stambyten eller takbyten.

Styrelsen kommer därför att arbeta mer detaljerat med underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 211 och under året har det tillkommit 27 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 214.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	213	218	214	127	0
Skuldsättning, kr/kvm	461	504	576	621	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	485	530	576	621	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	318	294	290	264	0
Årsavgifter, kr/kvm	866	829	778	690	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	97	90	0
Nettoomsättning, tkr	9 351	8 879	8 557	7 871	7 506
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 391	1 492	-171	446	278
Soliditet, %	53	49	42	0	0

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

Sparande: (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. El ingår ej i årsavgiften .

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

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	315 020	0	0	315 020
Underhållsfond, kr	3 764 841	0	736 796	4 501 636
S:a bundet eget kapital, kr	4 079 861	0	736 796	4 816 656
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 724 988	1 492 470	-736 796	4 480 663
Årets resultat, kr	1 492 470	-1 492 470	1 391 167	1 391 167
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 217 458	0	654 371	5 871 830
S:a eget kapital, kr	9 297 319	0	1 391 167	10 688 486

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 855 000 kr samt ianspråktagande skett med 118 204 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	5 217 459
Årets resultat, kr	1 391 167
Reservation till underhållsfond, kr	-855 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	118 204
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 871 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 871 830

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	9 351 474	8 879 098
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 000	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 353 474	8 879 098
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-6 153 362	-5 691 093
Underhåll enligt plan		-118 204	-78 372
Övriga externa kostnader	Not 4	-371 031	-385 455
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-377 522	-308 730
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-888 597	-888 597
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 908 717	-7 352 248
RÖRELSERESULTAT		1 444 758	1 526 850
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		73 424	102 540
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 634	-136 920
Övriga finansiella poster		-380	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-53 590	-34 380
ÅRETS RESULTAT		1 391 167	1 492 470

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7, 13	12 451 216	13 271 273
Inventarier och installationer	Not 8	344 900	413 440
Pågående nyanläggningar	Not 9	151 676	83 323
Summa materiella anläggningstillgångar		12 947 791	13 768 036
Finansiella anläggningstillgångar			
1 andel i HSB Mellersta Götaland ek.för		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 948 291	13 768 536
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		174	21 562
Avräkningskonto HSB		5 759 466	1 860 490
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	12 998	32 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	582 641	583 977
Summa kortfristiga fordringar		6 355 279	2 498 322
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	2 500 000
Kassa och bank			
Swedbank		376 906	349 988
Summa kassa och bank		376 906	349 988
Summa omsättningstillgångar		7 232 185	5 348 310
SUMMA TILLGÅNGAR		20 180 476	19 116 846

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	315 020	315 020
Fond för yttre underhåll	4 501 636	3 764 841
Summa bundet eget kapital	4 816 656	4 079 861
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 480 663	3 724 988
Årets resultat	1 391 167	1 492 470
Summa fritt eget kapital	5 871 831	5 217 459
Summa eget kapital	10 688 487	9 297 320
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 2 844 880	5 195 004
Summa långfristiga skulder	2 844 880	5 195 004
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 2 350 124	485 580
Medlemmarnas inre fond	2 276 978	2 218 820
Leverantörsskulder	711 649	631 793
Aktuell skatteskuld	68 749	19 209
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 81 563	139 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 158 045	1 129 440
Summa kortfristiga skulder	6 647 109	4 624 522
Summa skulder	9 491 989	9 819 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 180 476	19 116 846

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 444 758	1 526 850
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	888 597	888 597
Övriga poster	0	0
	<u>2 333 355</u>	<u>2 415 447</u>
Erhållen ränta	69 880	102 540
Erlagd ränta	-127 629	-137 915
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-380	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 275 225</u>	<u>2 380 072</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	45 564	-115 611
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	159 037	-404 999
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 479 827</u>	<u>1 859 463</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-53 978	-531 903
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-378 125
Utrangering inventarier	-14 375	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-68 353</u>	<u>-910 028</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-485 580	-485 580
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-485 580</u>	<u>-485 580</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 925 894	463 855
Likvida medel vid årets början	4 710 478	4 246 623
Likvida medel vid årets slut	6 636 372	4 710 478
	<u>1 925 894</u>	<u>463 855</u>

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 - 100 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.

Kassaflödesanalys

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

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 1 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	8 630 508	8 065 848
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	88
Årsavgift el	647 050	0
Hysesintäkt bostäder	0	176
Hysesintäkt garage och bilplatser	161 720	159 120
Hysesintäkt övrigt	7 900	6 750
Konsumtionsavgift el	0	815 716
Avsatt till inre fond	-278 581	-278 581
Övriga intäkter i verksamheten	-180	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	491	434
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	45 730	30 517
Övriga primära intäkter och ersättningar	136 836	79 030
	9 351 474	8 879 098

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	2 000	0
	2 000	0

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-98 271	-140 425
El	-721 115	-674 422
Uppvärmning	-2 099 755	-1 883 151
Vatten	-756 902	-751 098
Renhållning	-317 698	-311 857
Bevakningskostnader	-80 477	-58 316
TV, bredband, iptelefoni	-76 368	-49 054
Förvaltningskostnader	-1 367 622	-1 300 665
Försäkringar	-185 139	-166 100
Fastighetsskatt	-323 990	-280 800
Övriga driftskostnader	-126 024	-75 206
	-6 153 362	-5 691 093

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-22 300	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-262 278	-253 896
Kontorsutrustning och -material	-2 416	-10 340
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 917	-26 946
Förbrukningsinventarier	0	-12 673
Medlemsavgifter HSB	-81 121	-61 600
	-371 031	-385 455

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-232 440	-186 190
Vicevärdarvode	-40 113	-33 600
Övriga arvoden	-5 292	-2 626
Övriga personalkostnader	-7 240	-12 291
Revisionsarvode	-3 528	-3 150
Sociala avgifter	-88 909	-70 873
	-377 522	-308 730

Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-799 429	-799 429
Markanläggningar	-20 628	-20 628
Installationer och inventarier	-68 540	-68 540
	-888 597	-888 597

2025-12-31 2024-12-31

Not 7, 13 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2056

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 330 446	36 798 543
Omklassificering	14 375	0
Årets investering byggnader	-14 375	531 903
Ingående anskaffningsvärde mark	125 000	125 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	412 567	412 567
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 868 013	37 868 013

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-24 328 576	-23 529 147
Årets avskrivningar byggnader	-799 429	-799 429
Ingående avskrivningar markanläggningar	-268 164	-247 536
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 628	-20 628
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 416 797	-24 596 740

Utgående redovisat värde

12 451 216 13 271 273

Redovisade värden byggnader	12 202 441	13 001 870
Redovisade värden mark	125 000	125 000
Redovisade värden markanläggningar	123 775	144 403

Fastighetsbeteckning: Hammaren 22 och Malmen 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		81 000 000	24 000 000	105 000 000	93 600 000
Lokaler		462 000	437 000	899 000	0
		81 462 000	24 437 000	105 899 000	93 600 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	18 083 000	18 083 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	18 083 000	18 083 000

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 105 734	727 609
Årets investeringar	0	378 125
Årets försäljning, utrangering	-14 375	0
Utgående anskaffningsvärden	1 091 359	1 105 734
Ingående avskrivningar	-692 294	-623 754
Årets avskrivningar	-68 540	-68 540
Årets försäljning, utrangering	14 375	0
Utgående avskrivningar	-746 459	-692 294
Utgående redovisat värde	344 900	413 440

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

			2025-12-31	2024-12-31
Not 9	PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR			
	Ingående värde pågående nyanläggningar		83 323	83 323
	Årets Investering		68 353	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar		<u>151 676</u>	<u>83 323</u>
	Pågående nyanläggningar avser balkonger, fasad samt tak. Beräknad utgift samt när det beräknas färdigt utreds under 2026 då man gör en utredning för ett projekt som pausades år 2023.			
Not 10	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
	Skattekonto		12 998	29 953
	Övrig skattefordran		0	2 340
			<u>12 998</u>	<u>32 293</u>
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER			
	Upplupna ränteintäkter		3 544	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		579 096	583 977
			<u>582 641</u>	<u>583 977</u>
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Räntesats	Konv.datum	
	Placering HSB 3 mån	2,90%	2026-01-14	500 000
	Placering HSB 3 mån	2,90%	2025-05-04	0
	Placering HSB 3 mån	3,00%	2025-04-04	0
	Placering HSB 3 mån	2,90%	2025-06-04	0
				<u>500 000</u>
				<u>2 500 000</u>
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
				Nästa års amortering
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp
	SEB	1,05%	2026-06-28	1 996 544
	Stadshypotek AB	3,49%	2032-07-30	298 600
	Stadshypotek AB	4,25%	2027-09-30	1 799 960
	Swedbank Hypotek AB	1,28%	2030-11-25	1 099 900
				<u>5 195 004</u>
				<u>2 350 124</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<u>2 844 880</u>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			353 580
	Lån som ska konverteras inom ett år			1 996 544
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			<u>2 350 124</u>
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,35%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 942 320
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till			2 767 104
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år			0
	Finns det Swap-avtal i föreningen?			Nej
Not 14	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER			
	Mervärdeskatt		60 435	123 565
	Personalens källskatt		6 347	5 841
	Arbetsgivaravgifter		6 651	6 121
	Övriga kortfristiga skulder		8 130	4 153
			<u>81 563</u>	<u>139 680</u>

	2025-12-31	2024-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	15 656	16 651
Förutbetalda årsavgifter och hyror	771 328	729 798
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	371 060	382 991
	1 158 045	1 129 440

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-12 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Värnamo

Andreas Wendel

Eddie Sörell

Jakob Olsson

Marie Bergkvist

Mattias Ekman

Philip Davidsson

Teresa Charczuk

Tomas Karlsson

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

Alma Veladzic
Revisor vald av föreningsstämman

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Malmen i Värnamo, org.nr. 728000-0832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Malmen i Värnamo för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Malmen i Värnamo för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Värnamo

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alma Veladzic
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Malmen i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marie Bergkvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 13:57:16



Andreas Wendel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 00:38:43



Teresa Charczuk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 09:08:02



Eddie Sörell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 20:22:02



Jakob Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 15:39:32



Philip Davidsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 09:59:34



Tomas Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 14:34:55



Alma Veladzic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 07:13:56



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 16:31:31



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Malmen i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Alma Veladzic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 07:11:35



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 16:31:16



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.