



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB bnf Malmen i Kumla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Malmen i Kumla med säte i Hallsberg org.nr. 775700-0901 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nattvakten 11	1946-01-01	1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	lokaler (hyresrätt)	398
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2718
9	garageplatser	0
29	p-platser	0
Totalt 105 objekt		3116

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 15 st 2 rok, 12 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Gustavsson	Ordförande	2019-11-15	2022-05-20
Magnus Ivarsson	Ordförande	2022-10-14	
Victoria Våghamn	Ordförande	2022-05-20	2022-10-14
Gun Andersson	Ledamot	2021-06-02	
Lena Calson	Ledamot	2019-04-26	
Marianne Lampa	Ledamot	2017-07-06	
Janne Ramstedt	Ledamot	2020-06-23	
Johanna Gunnarsson	Ledamot	2018-06-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mari-Ann Lampa, Janne Ramstedt, Magnus Ivarsson.

Styrelsen har under året hållit 14st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Marianne Lampa, Mats Gustavsson, Janne Ramstedt, Victoria Våghamn.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Gunilla Eklund (sammankallande) och Gunilla Eklund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-01.

Översiktlig kommentar

Den ekonomiskt turbulenta tid som drabbat världen och Sverige har också haft en direkt effekt på vår förening. Kraftigt höjda driftkostnader ledde till avgifts- och hyreshöjning med 7% inför 2023. Styrelsen ser ett fortsatt behov att bevaka kostnadsutvecklingen för drift, underhåll och investeringar framåt. Under 2023 kommer styrelsen därför göra en förnyad analys av underhållsbehovet samt vilka åtgärder som kan och bör vidtas kring energibesparing. Detta för att hitta en bra balans mellan underhåll, investeringar och åtgärder för ett bättre boende för våra medlemmar.

Genomförda och beslutade förändringar

Styrelsen beslutade under 2022 att förändra föreningens avfallshantering genom att införa insamling av matavfall samt

avveckla sopnedkassen och ersätta dessa med kärl i miljöstationen. Detta innebär både en miljövinst och en ekonomisk besparing. Föreningen har tecknat ett nytt avtal med HSB Östergötland om ogräsrensning. Två gästparkeringar har inrättats. Beslut om att installera hjärtstartare som finns placerad innanför enrédörren till Södra Kungsvägen 30 a har tagits. Installation januari 2023

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Asfalteringsarbeten gjort på parkeringen vid Torsgatan 7 och 9 efter kulvertarbeten.

I 14 lägenheter har åtgärder vidtagits för att hantera förhöjda radonvärden. Uppföljning av åtgärderna genomförs i början av 2023. Takbesiktning.

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

Underhåll de närmaste åren: OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Byte av lägenhetsdörrar och källardörrar. Byte av fönster. Målning av trapphus. Byte av belysningsarmaturer i trapphus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 14 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	247	253	129	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 618	1 676	1 734	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	246	244	211	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	487	474	527	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	890	860	829	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	851	841	824	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 617	2 526	2 439	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	344	443	64	0	0
Soliditet, %	41	39	32	0	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	52 373	0	0	52 373
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	19 357	0	0	19 357
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	800 341	0	-130 731	669 610
S:a bundet eget kapital, kr	872 071	0	-130 731	741 340
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 444 424	443 099	130 731	3 018 254
Årets resultat, kr	443 099	-443 099	344 475	344 475
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 887 523	0	475 206	3 362 729
S:a eget kapital, kr	3 759 594	0	344 475	4 104 069

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 kr samt ianspråktagande skett med 244 731 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	2 887 523
Årets resultat, kr	344 475
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	244 731
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 362 729

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 362 729

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 616 529	2 526 061
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 443	93 715
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 650 972	2 619 777
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 518 423	-1 477 449
Underhåll enligt plan	Not 5	-244 731	-66 934
Övriga externa kostnader	Not 6	-205 879	-183 165
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-95 822	-104 170
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-181 661	-278 126
Övriga rörelsekostnader		-555	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 247 072	-2 109 843
RÖRELSERESULTAT		403 900	509 933
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 823	3 304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 248	-70 138
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-59 425	-66 834
ÅRETS RESULTAT		344 475	443 099
TILLAGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		344 475	443 099
Reservering till fond för yttre underhåll		-114 000	-135 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		244 731	66 934
Överföring till balanserat resultat		475 206	375 033

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 867 091	7 048 752
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 867 091</u>	<u>7 048 752</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 867 591</u>	<u>7 049 252</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 520	214
Avräkningskonto HSB		1 874 624	1 555 111
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	12 341	23 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	57 836	56 310
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 949 321</u>	<u>1 635 623</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	1 029 197	1 022 374
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 029 197</u>	<u>1 022 374</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 978 518</u>	<u>2 657 997</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 846 109</u>	<u>9 707 249</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 373	52 373
Upplåtelseavgifter		19 357	19 357
Fond för yttre underhåll		669 610	800 341
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>741 340</u>	<u>872 071</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 018 254	2 444 424
Årets resultat		344 475	443 099
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 362 729</u>	<u>2 887 523</u>
Summa eget kapital		<u>4 104 069</u>	<u>3 759 594</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>2 475 000</u>	<u>2 387 500</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 475 000</u>	<u>2 387 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 567 500	2 835 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	234 800	208 428
Leverantörsskulder		228 437	313 997
Aktuell skatteskuld	Not 16	0	2 633
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	11 749	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	224 553	200 097
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 267 040</u>	<u>3 560 155</u>
Summa skulder		<u>5 742 040</u>	<u>5 947 655</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 846 109</u>	<u>9 707 249</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	403 900	509 933
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	181 661	278 126
	<u>585 561</u>	<u>788 059</u>
Erhållen ränta	6 823	3 304
Erlagd ränta	-65 939	-70 138
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>526 445</u>	<u>721 225</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 815	113 475
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-25 924	-591 345
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>506 336</u>	<u>243 355</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-442 450
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-442 450</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-180 000	-180 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-180 000</u>	<u>-180 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	326 336	-379 095
Likvida medel vid årets början	2 577 485	2 956 580
Likvida medel vid årets slut	<u>2 903 821</u>	<u>2 577 485</u>
	326 336	-379 094

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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:	0 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till kr0

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 418 588	2 336 784
Hysesintäkt lokaler	111 180	111 180
Hysesintäkt garage och bilplatser	93 562	95 916
Hysesintäkt övrigt	2 700	1 000
Avsatt till inre fond	-27 000	-27 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	806	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 836	6 658
Övriga primära intäkter och ersättningar	-2 144	1 523
	2 616 529	2 526 061
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	66 475
Övrigt	34 443	27 240
	34 443	93 715
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-83 823	-108 112
El	-80 608	-60 153
Uppvärmning	-558 613	-585 481
Vatten	-126 103	-113 564
Renhållning	-105 160	-98 812
TV, bredband, iptelefoni	-133 202	-133 187
Förvaltningskostnader	-204 472	-203 140
Försäkringar	-77 474	-72 018
Fastighetsskatt	-71 920	-75 299
Övriga driftskostnader	-77 048	-27 682
	-1 518 423	-1 477 449
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-244 731	-66 934
	-244 731	-66 934
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 375	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-144 258	-130 676
Kostnader överlåtelse och pant	-17 566	-5 699
Föreningsverksamhet	-6 395	-1 768
Kontorsutrustning och -material	-15	-1 158
Förbrukningsinventarier	-840	-10 409
Medlemsavgifter HSB	-19 200	-19 200
Stämma och styrelse	-4 230	-755
	-205 879	-183 165
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-72 200	-75 440
Övriga arvoden	-5 150	-4 025
Övriga personalkostnader	0	-161
Sociala avgifter	-18 472	-24 544
	-95 822	-104 170
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-181 661	-278 126
	-181 661	-278 126

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2066

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 660 875	11 218 425
Årets investering byggnader	0	442 450
Ingående anskaffningsvärde mark	59 000	59 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 719 875	11 719 875

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 671 123	-4 392 997
Årets avskrivningar byggnader	-228 013	-278 126
Korrigerigering föregående års avskrivningar	46 352	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 852 784	-4 671 123

Utgående redovisat värde

6 867 091 7 048 752

Redovisade värden byggnader	6 808 091	6 989 752
Redovisade värden mark	59 000	59 000

Fastighetsbeteckning: Nattvakten 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1946	14 600 000	5 200 000	19 800 000	19 993 000
Lokaler	1946	396 000	856 000	1 252 000	1 532 000
		14 996 000	6 056 000	21 052 000	21 525 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 544 000	7 544 000
Summa ställda säkerheter	7 544 000	7 544 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	11 595	7 610
Övrig skattefordran	746	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	16 378
	12 341	23 988

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 836	56 310
	57 836	56 310

Not 13 BANK

SBAB	1 029 197	1 022 374
	1 029 197	1 022 374

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,72%	2025-03-01	2 655 000	180 000
Stadshypotek		1,12%	2023-12-01	2 387 500	0
				5 042 500	180 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 475 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					180 000
Lån som ska konverteras inom ett år					2 387 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					2 567 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,44%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					720 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 142 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	208 428	208 029
Avsättning	27 000	27 000
Uttag	-627	-26 601
	234 800	208 428

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	2 633
	0	2 633

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	360	0
Arbetsgivaravgifter	250	0
Övriga kortfristiga skulder	11 139	0
	11 749	0

2022-12-31

2021-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	3 880	3 571
Förutbetalda årsavgifter och hyror	210 873	186 726
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 800	9 800
	<u>224 553</u>	<u>200 097</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Gun Andersson.....
Janne Ramstedt.....
Johanna Gunnarsson.....
Lena Calson.....
Magnus Ivarsson.....
Marianne Lampa

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

.....
Josefine Wiebe

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Malmen i Kumla, org.nr. 775700-0901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malmen i Kumla för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Malmen i Kumla för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor."

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Malmen i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS IVARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 13:16:33



JANNE RAMSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 18:02:45



LENA CALSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 20:43:41



JOHANNA GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 15:48:25



MARIANNE LAMPA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 17:36:54



GUN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 19:19:44



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 11:24:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Malmen i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 11:25:23



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.