



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Malmen i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Malmen i Värnamo

Org nr 728000-0832

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Värnamo.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes åren 1957-1959 på fastigheten Hammaren 22 och Malmen 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Malmgatan 3-5, Birger Jarlsgatan 12-22, Gjuterigatan 5-11 och Gjuterigatan 4-26 i Värnamo.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	48 st	1	Rok	2 021,0	m ²
		98 st	2	Rok	5 561,0	m ²
		28 st	3	rok	2 046,0	m ²
		12 st	4	rok	1 086,0	m ²
		186 st			10 714,0	m ²
Lokaler	Hyresrätt	3 st			165,0	m ²
		27 st			384,0	m ²
Garage	Hyresrätt	30 st			549,0	m ²
Totalt		216 st			11 263,0	m²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Renovering av ventilationsfläktar
- Uppfräschning av staket och gungställningar
- Slipning och inoljning av entrédörrar
- Inoljning av utemöbler
- Målning av trappuppgång
- Energideklaration
- Byte av tvättmaskin
- Förbättring av utemiljön
- Plattläggning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Färdigställt renovering av garage
- Rengöring av ventilationskanaler

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Påbörja renoveringen av balkonger samt tak
- Renovering av fasad
- Byte av belysning

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 6 % fr o m 2024-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för IMD för el.

Upplysning vid förlust

På grund av avskrivningar, investering samt stort underhållsarbete av garage, vilket täcks delvis av underhållsfonden. Vi har ett sparande 214 kr.

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 626 142 kr.

Föreningen planerar en avgiftshöjning.

Medlemsinformation

Aktiviteter

Under året har en gemensam gårdsfest ägt rum.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 26 (32) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 213 (219) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 11 (14) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Andreas Axelsson-Bladh	ordförande
Felix Hassmund	vice ordförande
Gustav Roman	sekreterare
Ermin Halimovic	ledamot
Emir Alibasic	ledamot
Amanda Karlsson	ledamot
Karin Sjögren	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Andreas Axelsson-Bladh, Gustav Roman och Emir Alibasic.

Styrelsen har under året hållit 11 (13) sammanträden.

Firmatecknare har varit Andreas Axelsson-Bladh, Gustav Roman, Amanda Karlsson och Emir Alibasic, två i förening.

Vicevärd har under året varit styrelsen.

Revisor har varit Alma Veladzic, vald av föreningen, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas årsstämma har varit Andreas Axelsson-Bladh med Gustav Roman som suppleant.

Valberedning har varit Eddie Sörell.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	8 557	7 871	7 506	7 473	7 306
Res. efter finansiella poster, tkr	-171	446	278	888	378
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	778	690	679	673	659
Skuldsättning kr/kvm	576	621			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	576	621			
Sparande per kvm	214	127			
Räntekänslighet, %	0,7	0,9			
Energikostnad per kvm	290	264			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	97	90			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	315 020	0	4 698 104	2 516 789	446 388
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				446 388	-446 388
				2 963 177	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			70 900	-70 900	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			- 1 661 791	1 661 791	
Årets resultat					-171 452
Belopp vid årets slut	315 020	0	3 107 213	4 554 068	-171 452

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 554 068
Årets resultat	-171 452
Till stämmans förfogande	4 382 616

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	4 382 616
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 107 213 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 557 473	7 870 950
Summa rörelsens intäkter		<u>8 557 473</u>	<u>7 870 950</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 805 329	-6 062 343
Periodiskt underhåll		-1 661 791	-329 812
Övriga externa kostnader	Not 3	-79 100	-78 475
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-287 745	-277 432
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-797 594	-588 720
Summa rörelsens kostnader		<u>-8 631 559</u>	<u>-7 336 782</u>
Rörelseresultat		-74 086	534 168
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 221	17 639
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 587	-105 420
Summa finansiella poster		<u>-97 366</u>	<u>-87 781</u>
Årets resultat		-171 452	446 388

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 13 Not 6	13 269 396	10 071 635
Mark		125 000	125 000
Markanläggningar	Not 7	165 031	185 659
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	103 855	76 211
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	83 323	2 727 890
		<u>13 746 605</u>	<u>13 186 395</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 747 105</u>	<u>13 186 895</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 418	-2 039
Avräkningskonto HSB Göta		2 401 886	4 173 243
Övriga fordringar	Not 10	29 428	127 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	488 376	447 141
		<u>2 924 107</u>	<u>4 746 268</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Swedbank		344 738	436 690
		<u>344 738</u>	<u>436 690</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 768 845</u>	<u>6 682 958</u>
Summa tillgångar		<u>18 515 950</u>	<u>19 869 853</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	315 020	315 020
Fond för yttre underhåll	3 107 213	4 698 104
	<u>3 422 233</u>	<u>5 013 124</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 554 068	2 516 789
Årets resultat	-171 452	446 388
	<u>4 382 616</u>	<u>2 963 177</u>
Summa eget kapital	<u>7 804 849</u>	<u>7 976 301</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 5 680 584	6 166 164
	<u>5 680 584</u>	<u>6 166 164</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 485 580	485 580
Leverantörsskulder	1 011 561	1 933 150
Skatteskulder	59 942	40 615
Fond för inre underhåll	2 263 253	2 106 922
Övriga skulder	Not 14 91 851	15 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 118 330	1 145 575
	<u>5 030 517</u>	<u>5 727 388</u>
Summa skulder	<u>10 711 101</u>	<u>11 893 552</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>18 515 950</u>	<u>19 869 853</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-171 452	446 388
Avskrivningar	797 594	588 720
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>626 142</u>	<u>1 035 108</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	50 803	-114 047
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-696 871	1 522 442
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-19 926</u>	<u>2 443 503</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 299 433	-2 496 554
Investeringar i markanläggningar	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-58 371	-95 264
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 357 804</u>	<u>-2 591 818</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-485 580	-410 430
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-485 580</u>	<u>-410 430</u>
Årets kassaflöde	-1 863 310	-558 745
Likvida medel vid årets början *)	6 109 933	6 668 678
Likvida medel vid årets slut *)	4 246 623	6 109 933

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Ombyggnader	2,5

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	7 609 380	7 387 560
Hyror	144 200	132 600
Elintäkter	723 796	293 068
Övriga intäkter	357 865	336 303
Bruttoomsättning	8 835 241	8 149 531
Avgiftsbortfall	813	0
Avsatt till inre fond	-278 581	-278 581
	8 557 473	7 870 950
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 432 519	1 478 072
Reparationer	114 847	94 654
El	881 237	1 145 320
Uppvärmning	1 596 946	1 485 382
Vatten	626 106	628 261
Sophämtning	305 601	323 753
Kabel-TV, internet	67 900	134 432
Övriga avgifter	140 557	127 064
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	280 800	280 800
Förvaltningsarvoden	237 695	231 051
Övriga driftskostnader	121 122	133 554
	5 805 329	6 062 343

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	17 500	16 875
Medlemsavgifter	61 600	61 600
	79 100	78 475
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	172 412	171 738
Vicevärdsarvode	45 888	31 000
Revisorsarvode	966	2 618
Löner och andra ersättningar	0	5 600
Sociala kostnader	68 279	66 276
	287 545	277 232
Övriga anställda		
Sociala kostnader	200	200
	200	200
Totalt	287 745	277 432
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	746 239	549 039
Inventarier	30 727	19 053
Markanläggningar	20 628	20 628
	797 594	588 720

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut	2056 1957	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	33 099 543	33 099 543
Årets investeringar	3 944 000	0
Årets försäljning/ utrangering	-245 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 798 543	33 099 543
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 027 908	-22 478 869
Årets avskrivningar	-746 239	-549 039
Årets försäljning/utrangering	245 000	0
Utgående avskrivningar	-23 529 147	-23 027 908
Utgående bokfört värde	13 269 396	10 071 635
Taxeringsvärde för Hammaren 22 & Malmen 5		
Byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
Mark - bostäder	22 600 000	22 600 000
Taxeringsvärde totalt	93 600 000	93 600 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	412 567	412 567
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	412 567	412 567
Ingående ackumulerade avskrivningar	-226 908	-206 280
Årets avskrivningar	-20 628	-20 628
Utgående avskrivningar	-247 536	-226 908
Bokfört värde	165 031	185 659
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	669 238	573 974
Årets investeringar	58 371	95 264
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	727 609	669 238
Ingående avskrivningar	-593 027	-573 974
Årets avskrivningar	-30 727	-19 053
Utgående avskrivningar	-623 754	-593 027
Bokfört värde	103 855	76 211
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 727 890	231 336
Årets investering	2 281 460	2 496 554
Omfört till byggnad	-3 944 000	0
Omfört till underhåll	-982 027	0
Utgående anskaffningsvärde	83 323	2 727 890
Pågående nyanläggning avser balkonger, tak samt fasad. Beräknad utgift uppgår till ca 20 miljoner kr och beräknas färdig 2025.		
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	29 428	19 505
Övriga fordringar	0	108 418
	29 428	127 923

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		480 556	440 874		
Upplupna intäkter		7 820	6 267		
		488 376	447 141		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-11-04	2024-02-04	3 mån	2,60%	1 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-10-04	2024-01-04	3 mån	2,60%	500 000
					1 500 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	45734730	1,05%	2026-06-28	2 260 544	132 000
Stadshypotek AB	297333	3,49%	2032-07-30	565 800	133 600
Stadshypotek AB	297847	4,25%	2027-09-30	1 799 960	0
Swedbank Hypotek	2751953759	1,28%	2030-11-25	1 539 860	219 980
				6 166 164	485 580
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 680 584
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 738 264
Kortfristig del av långfristig skuld				485 580	485 580
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 485 580 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				18 083 000	18 083 000
Varav obelånade				0	0
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				5 565	3 549
Arbetsgivaravgifter				4 948	3 717
Mervärdesskatt				77 167	0
Övriga kortfristiga skulder				4 171	8 280
				91 851	15 546
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				17 646	25 016
Övriga upplupna kostnader				377 923	456 785
Förutbetalda hyror och avgifter				722 761	663 774
				1 118 330	1 145 575

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Värnamo

Amanda Karlsson

Andreas Axelsson Bladh

Emir Alibasic

Ermin Halimovic

Felix Hassmund

Gustav Roman

Karin Sjögren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftAlma Veladzic
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2023.

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 2023 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 från BoRevision 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 Bostadsrättsförening Malmen i Värnamo för räkenskapsåret 2023 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 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 överträdelse 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Malmen i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS AXELSSON BLADH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 10:19:23



ERMIN HALIMOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 21:04:05



AMANDA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 20:18:44



KARIN SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 06:50:39



EMIR ALIBASIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:05:08



GUSTAV ROMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 12:18:18



FELIX HASSMUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:56:06



ALMA VELADZIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 10:50:54



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 20:39:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-11 kl. 10:49:38



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 20:39:45



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.