



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 130 kr/kvm	 Investeringsbehov 222 kr/kvm	 Skuldsättning 488 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 242 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 651 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Malmen i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
130 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
222 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
488 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
242 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
651 kr/kvm

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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Malmen i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0895 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örnen 6	1962-01-01	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	191
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 810
16	garageplatser	0
Totalt 75 objekt		4 001

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 20 st 2 rok, 2 st 3 rok, 14 st 4 rok, 5 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Jaani	Ordförande	2023-11-29
Göran Sundin	Ledamot	2023-11-29
Annelie Engwall	Ledamot	2022-11-08
Carl Torell	Ledamot	2023-11-29
Erika Hellman	HSB Ledamot	2023-11-29
Jesper Rönnqvist	Ledamot	2022-11-08
Arthur Rydfelt	Ledamot	2022-11-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Jaani, Arthur Rydfelt, Annelie Engwall och Jesper Rönnqvist

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Jaani, Annelie Engwall, Carl Torell och Jesper Rönnqvist.

Revisorer har varit: Victor Gillström med Henrik Fagertoft som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Teija Torell (sammanställande) och Jens Möller, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-29. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +4%,
fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-01-07 samt 2024-04-05.

- Vid ordinarie stämma, den 29 nov. 2023, antogs de nya normalstadgarna.
- Samlingslokal med övernattningsrum blev färdigställt i januari 2024.
- Ökade kostnader för förvaltning, el, vatten m.m., har inneburit att vi tvingas höja avgiften under räkenskapsåret för att öka vårt sparande för kommande investeringar.
- Vid styrelsemöte i juni 2024, togs beslut om en ytterligare höjning av avgiften med 4% fr.o.m. 1 okt. 2024. Medlemmarna är informerade!
- En av de största investeringar som gjorts på senare år i fastigheten, takbyte, avslutades i december 2023.
- OVK besiktning har genomförts feb. 2024.
- Föreningen har i september gjort en extra amortering om 934 576 kr.

Årtal	Ändamål
1999	Utbyte av vatten- och avloppsstammar, cirkulationspumpar samt helrenovering av samtliga badrum
2007	Utbyte av samtliga fönster och byte av entrédörrar och garageport
2007	Installation av tvåvägskommunikation i hissarna
2014/2015	Renovering av tak slutfördes (påbörjades år 2013/2014)
2017/2018	Byte till säkerhetsdörrar, installation av fastighetsboxar
2017/2018	Relining av dagvattenledning
2017/2018	OVK-besiktning med åtgärder
2021/2022	Underhåll (olja och färg) entrédörrar och hissar
2022/2023	Skräprensning på vind, källare och andra förrådsutrymmen.
2022/2023	Lokal för möte har renoverats och iordningstälts.
2022/2023	Stödmur till möteslokal har reparerats .
2022/2023	Uteplatser har fått en uppdatering och träd som drabbats av blixtnedslag har fått en ansning.
2022/2023	Målning av garagedörrar, dörr till uteplats och skyltfönster till våra uthyrningslokaler.
2022/2023	Låsreparation i samband med försök till inbrott på vind och förrådsutrymmen.
2022/2023	Låsbyte i möteslokal
2023	Takbyte är genomfört.
2024	Lokal med övernattningsrum, färdigställt.

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

Årtal	Ändamål
2025	Renovering av hissar
2025	Installation av avluftnings-system och omkoppling av rör i central för vatten o värme.
2025	Renovering av vädringsbalkong och ombyggnad till samlingsbalkong.
2026	Ev. Solcellspaneler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	130	120	148	154	0
Skuldsättning, kr/kvm	488	658	976	996	1 010
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	512	691	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	242	228	205	187	0
Årsavgifter, kr/kvm	651	565	558	558	558
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	664	639	579	577	0
Nettoomsättning, tkr	2 655	2 460	2 348	2 356	2 425
Resultat efter finansiella poster, tkr	299	289	266	482	672
Soliditet, %	77	72	64	63	60

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

De nyckeltal som tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad och totala intäkter) har inte räknats ut för åren 2019/2020 samt (skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm och årsavgifter/totala intäkter, %) har inte räknats ut för åren 2019/2020 till 2021/2022

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	293 392	0	0	293 392
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	145 928	0	0	145 928
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 881 740	0	107 000	2 988 740
S:a bundet eget kapital, kr	3 321 060	0	107 000	3 428 060
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 357 363	288 794	-107 000	4 539 157
Årets resultat, kr	288 794	-288 794	299 230	299 230
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 646 157	0	192 230	4 838 387
S:a eget kapital, kr	7 967 217	0	299 230	8 266 447

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 107 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	4 646 157
Årets resultat, kr	299 230
Reservation till underhållsfond, kr	-107 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 838 387

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 838 387

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 642 604	2 459 948
Övriga rörelseintäkter	3	12 710	97 489
Summa rörelseintäkter		2 655 314	2 557 437
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 786 375	-1 699 593
Övriga externa kostnader	5	-224 611	-222 995
Underhåll enligt plan	6	0	-56 025
Personalkostnader och arvoden	7	-103 613	-127 334
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-162 789	-136 706
Övriga rörelsekostnader	8	-58 090	0
Summa rörelsekostnader		-2 335 478	-2 242 653
Rörelseresultat		319 836	314 784
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 498	78 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 104	-104 282
Summa finansiella poster		-20 606	-25 990
Resultat efter finansiella poster		299 230	288 794
Årets resultat		299 230	288 794

Tilläggsupplysning

Årets resultat	299 230	288 794
Reservering till fond yttre underhåll	-107 000	-92 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	56 025
Överskott	192 230	252 819

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-08-31	2023-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 555 980	5 511 237
Inventarier, verktyg och installationer	10	13 953	17 593
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	11	8 182	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 578 115	5 528 830
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 578 615	5 529 330
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	21
Övriga fordringar		7 199	272 874
Avräkningskonto HSB Östra		685 729	622 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		169 259	149 265
Summa kortfristiga fordringar		862 187	1 044 846
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	2 250 000	4 550 000
Summa kortfristiga placeringar		2 250 000	4 550 000
Summa omsättningstillgångar		3 112 187	5 594 846
SUMMA TILLGÅNGAR		10 690 802	11 124 176

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		293 392	293 392
Upplåtelseavgifter		145 928	145 928
Fond för yttre underhåll		2 988 740	2 881 740
Summa bundet eget kapital		3 428 060	3 321 060
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 539 157	4 357 363
Årets resultat		299 230	288 794
Summa fritt eget kapital		4 838 387	4 646 157
Summa eget kapital		8 266 447	7 967 217
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	1 950 932	2 633 374
Leverantörsskulder		77 118	90 959
Aktuella skatteskulder		9 846	8 401
Övriga skulder	16	9 375	8 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	377 084	416 053
Summa kortfristiga skulder		2 424 355	3 156 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 690 802	11 124 176

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	299 230	288 794
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	162 789	136 706
Utrangeringar	58 090	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	520 109	425 500
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	245 701	-299 699
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-50 162	48 212
Kassaflöde från löpande verksamhet	715 648	174 013
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-2 270 163	-670 609
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-682 442	-1 271 044
Årets kassaflöde	-2 236 958	-1 767 640
Likvida medel vid årets början	5 172 686	6 940 326
Likvida medel vid årets slut	2 935 728	5 172 686

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,15 %

Inventarier 10 %

Gästrum, föreningslokal 4%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen saknar underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration.

2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter	2 308 248	2 153 875
Hyror	151 916	130 116
Intäkter konsumtionsavgift	10 412	4 044
El moms	172 028	171 913
Summa nettoomsättning	2 642 604	2 459 948

3 Övriga rörelseintäkter

2023/2024

2022/2023

Andrahandsuthyrning	3 066	11 038
Överlåtelseavgift	6 923	11 414
Pantförskrivningsavgift	2 721	0
Bonus	0	17 350
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	57 687
Övriga rörelseintäkter	12 710	97 489

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	137 944	129 851
Elavgifter	221 450	264 685
Uppvärmningsavgifter	570 508	529 986
Vatten och avlopp	175 827	119 228
Sophämtning	86 571	75 905
Övrig renhållning	0	8 503
Försäkringar	36 967	33 998
Kabel-tv	141 764	142 081
Snörenhållning	41 420	39 463
Fastighetsskötsel	249 972	214 698
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	102 795	100 812
Övriga kostnader	21 156	40 384
Summa driftskostnader	1 786 375	1 699 593
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	18 125	10 950
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	132 028	125 708
Övriga förvaltningskostnader	22 825	12 338
Konsultarvoden	13 975	26 400
Medlemsavgift HSB	23 743	21 383
Möteskostnader	2 793	11 848
Överlåtelseavgift	6 923	11 414
Pantförskrivningsavgift	2 721	0
Underhållsplan	1 478	2 955
Summa övriga externa kostnader	224 611	222 995
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	0	56 025
Summa underhåll enligt plan	0	56 025
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	52 566	50 000
Arvode vicevärd	36 000	36 000
Arvode föreningsvald revisor	4 500	4 500
Övriga arvoden	0	7 500
Sociala avgifter	10 547	29 334
Summa personalkostnader och arvoden	103 613	127 334
Föreningen har ingen anställd personal.		
8 Övriga rörelsekostnader	2023/2024	2022/2023
Förlust vid avyttring av byggnader och mark (utrangering tak)	58 090	0
Summa övriga rörelsekostnader	58 090	0

9 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 430 872	11 760 263
Ingående anskaffningsvärde mark	229 600	229 600
Årets investering byggnader gästrum/föreningslokal		670 610
Årets investering byggnader tak	2 261 981	0
Årets utrangering tak	-221 198	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 701 255	11 989 862
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 149 235	-7 016 169
Återförda avskrivningar utrangeringar	163 108	0
Årets avskrivningar	-159 148	-133 066
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 145 275	-7 149 235
Utgående redovisat värde	7 555 980	4 840 627
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	802 000	802 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 400 000	23 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	365 000	365 000
Totalt taxeringsvärde	62 567 000	62 567 000

Fastighetsbeteckning: Örnen 6

10 Inventarier, verktyg och installationer	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde	36 400	36 400
Utgående anskaffningsvärde	36 400	36 400
Ingående avskrivningar enligt plan	-18 807	-15 167
Årets avskrivningar	-3 640	-3 640
Utgående avskrivning enligt plan	-22 447	-18 807
Utgående redovisat värde	13 953	17 593
11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
Årets investering hiss	8 182	0
Utgående redovisat värde	8 182	0

12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
13 Övriga kortfristiga placeringar		2024-08-31	2023-08-31
Sparkonto HSB		2 250 000	4 550 000
Summa kortfristiga placeringar		2 250 000	4 550 000
14 Skulder till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	4,490 2023-09-29		2 633 374
Stadshypotek AB	4,305 2024-09-30	1 950 932	
		1 950 932	2 633 374
Nästa års amortering beräknas uppgå till		65 424	65 424
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		1 885 508	2 567 950
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0	0
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		261 696	261 696
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		1 623 812	2 306 254
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		6 082 000	6 082 000
Summa ställda säkerheter		6 082 000	6 082 000
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		65 424	65 424
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		1 885 508	2 567 950
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 950 932	2 633 374

16 Övriga skulder	2024-08-31	2023-08-31
Redovisningskonto för momsskuld	14	17
Personalens källskatt	900	0
Lagstadgade sociala avgifter	306	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	8 155	8 155
Summa övriga kortfristiga skulder	9 375	8 172
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	8 155	8 155
Utgående värde	8 155	8 155
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	73 166	97 434
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	10 514	29 400
Upplupna räntekostnader	12 885	20 345
Förutbetalda hyror och avgifter	208 511	207 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 878	56 524
Avtalsplacerade inbetalningar	15 130	4 797
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	377 084	416 053

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Jan Jaani

Arthur Rydfelt

Annelie Envall

Jesper Rönnqvist

Erika Hellman

Göran Sundin

Carl Torell

Vår revisionsberättelse har lämnats

Viktor Gillström
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Malmen i Norrköping, org.nr. 725000-0895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malmen i Norrköping för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Malmen i Norrköping för räkenskapsåret 20230901-20240831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Viktor Gillström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Malmen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN JAANI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 10:13:29



GÖRAN SUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 11:38:43



CARL TORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 12:19:34



ARTHUR RYDFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-31 kl. 16:38:42



JESPER RÖNNQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-31 kl. 12:56:08



ERIKA HELLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 09:23:14



ANNELIE ENGWALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 13:46:41



VICTOR GILLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 17:24:27



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 10:55:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Malmen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VICTOR GILLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 17:41:30



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 10:55:06



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.