



ÅRSREDOVISNING 2024

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
2024-01-01—2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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 Garage	Hyresrätt	3	st			165,0	m ²
	Hyresrätt	27	st			384,0	m ²
		30	st			549,0	m ²
Totalt		216	st			11 263,0	m ²

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

- Färdigställt renovering av garage (2023)
- Rengöring av ventilationskanaler (2023)
- 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:

- Byte av belysning på vindar och i utemiljöer
- Byte av mätteknik för el via IMD Home Solutions

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

- Omfattande fasadrenovering, takbyte och balkongrenovering

Visst förarbete om fasad, balkonger och tak-renoveringar var påbörjade av tidigare styrelse, men då det saknades underlag i form av besiktningar utöver okulärt togs ett beslut om att pausa detta, i väntan på ordentligt underlag.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 6 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 7 % fr o m 2025-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för IMD för el.

Medlemsinformation

Aktiviteter

Under året har en gemensam trädgård och städdag med tilltugg ägt rum, samt en utbildning i digitala verktyg via HSB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 36 (26) medlemmar. Beslut om stadgar 2023 antogs på föreningsstämman men registreras av Bolagsverket 2025-02-20.

Föreningen hade vid årets slut 211 (213) 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 18 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Felix Hassmund	ordförande
Emir Alibasic	vice ordförande
Mattias Ekman	sekreterare
Tomas Karlsson	ledamot
Albert Jonasson	ledamot
Marie Bergkvist	ledamot
Jakob Olsson	ledamot
Teresa Charczuk	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Felix Hassmund och ledamot Emir Alibasic.

Styrelsen har under året hållit 14 (11) sammanträden.

Firmatecknare har varit Felix Hassmund, Albert Jonasson, Tomas Karlsson och Emir Alibasic, två i förening.

Vicevärd har under året varit styrelsen.

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

Föreningens representant på HSB Götas årsstämma har varit Marie Bergkvist.

Valberedning har varit Eddie Sörell, sammankallande med stöd av styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	8 879	8 557	7 871	7 506	7 473
Res. efter finansiella poster, tkr	1 492	-171	446	278	888
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	829	778	690	679	673
Skuldsättning kr/kvm	504	576	621		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	530	576	621		
Sparande per kvm	218	214	127		
Räntekänslighet, %	0,6	0,7	0,9		
Energikostnad per kvm	294	290	264		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	100	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	3 107 213	4 554 068	- 171 452
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				-171 452	171 452
				4 382 616	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			736 000	-736 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-78 372	78 372	
Årets resultat					1 492 470
Belopp vid årets slut	315 020	0	3 764 841	3 724 988	1 492 470

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 724 988
Årets resultat	1 492 470
Till stämmans förfogande	5 217 458

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	5 217 458
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 764 841 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 879 098	8 557 473
Summa rörelsens intäkter		8 879 098	8 557 473
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 006 729	-5 805 329
Periodiskt underhåll		-78 372	-1 661 791
Övriga externa kostnader	Not 3	-81 600	-79 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-296 949	-287 745
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-888 597	-797 594
Summa rörelsens kostnader		-7 352 248	-8 631 559
Rörelseresultat		1 526 850	-74 086
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102 540	47 221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 920	-144 587
Summa finansiella poster		-34 380	-97 366
Årets resultat		1 492 470	-171 452

Balansräkning**2024-12-31****2023-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 13	Not 6	13 001 870	13 269 396
Mark			125 000	125 000
Markanläggningar		Not 7	144 403	165 031
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	413 440	103 855
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	83 323	83 323
			<u>13 768 036</u>	<u>13 746 605</u>

Finansiella anläggningstillgångar

1 andel i HSB Göta ek.för.			500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>13 768 536</u>	<u>13 747 105</u>
-----------------------------	--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			21 562	4 418
Avräkningskonto HSB Göta			1 860 490	2 401 886
Övriga fordringar		Not 10	32 293	29 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	583 977	488 376
			<u>2 498 322</u>	<u>2 924 107</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	2 500 000	1 500 000
---------------------------------	--	--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Swedbank			349 988	344 738
			<u>349 988</u>	<u>344 738</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>5 348 310</u>	<u>4 768 845</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar			<u>19 116 846</u>	<u>18 515 950</u>
-------------------------	--	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning**2024-12-31****2023-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

315 020

315 020

Fond för yttre underhåll

3 764 841

3 107 213

4 079 861

3 422 233

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 724 988

4 554 068

Årets resultat

1 492 470

-171 452

5 217 459

4 382 616

Summa eget kapital

9 297 320

7 804 849

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

5 195 004

5 680 584

5 195 004

5 680 584

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

485 580

485 580

Leverantörsskulder

631 793

1 011 561

Skatteskulder

19 209

59 942

Fond för inre underhåll

2 218 820

2 263 253

Övriga skulder

Not 14

139 680

91 851

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 129 440

1 118 330

4 624 522

5 030 517

Summa skulder

9 819 526

10 711 101

Summa eget kapital och skulder**19 116 846****18 515 950**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 492 470	-171 452
Avskrivningar	888 597	797 594
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 381 067	626 142
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-115 611	-57 615
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-405 994	-588 453
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 859 463	-19 926
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-531 903	-1 299 433
Investeringar i maskiner/inventarier	-378 125	-58 371
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-910 028	-1 357 804
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-485 580	-485 580
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-485 580	-485 580
Årets kassaflöde	463 855	-1 863 310
Likvida medel vid årets början *)	4 246 623	6 109 933
Likvida medel vid årets slut *)	4 710 478	4 246 623

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

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

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	4,2
Inventarier	10,4

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 1 630 kronor per lägenhet.

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

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. Föreningen har sedan tidigare år

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	8 065 848	7 609 380
Hyror	160 320	144 200
Elintäkter	815 716	723 796
Övriga intäkter	115 531	357 865
Bruttoomsättning	9 157 415	8 835 241
Avgiftsbortfall	88	813
Hysesbortfall	176	0
Avsatt till inre fond	-278 581	-278 581
	8 879 098	8 557 473

Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	1 300 665	1 432 519
Reparationer	140 425	114 847
El	674 422	881 237
Uppvärmning	1 883 151	1 596 946
Vatten	751 098	626 106
Sophämtning	311 857	305 601
Kabel-TV, internet	49 054	67 900
Övriga avgifter	166 100	140 557
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	280 800	280 800
Förvaltningsarvoden	253 896	237 695
Övriga driftskostnader	195 262	121 122
	6 006 729	5 805 329

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	20 000	17 500
	Medlemsavgifter	61 600	61 600
		81 600	79 100
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	186 190	172 412
	Vicevärdsarvode	33 600	45 888
	Revisorsarvode	3 150	966
	Löner och andra ersättningar	3 076	0
	Sociala kostnader	70 873	68 279
		296 889	287 545
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	0	200
	Övriga personalkostnader	60	0
		60	200
	Totalt	296 949	287 745
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	799 429	746 239
	Inventarier	68 540	30 727
	Markanläggningar	20 628	20 628
		888 597	797 594

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2056	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1957	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	36 798 543	33 099 543
Årets investeringar	531 903	3 944 000
Årets försäljning/ utrangering	0	-245 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 330 446	36 798 543
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 529 147	-23 027 908
Årets avskrivningar	-799 429	-746 239
Årets försäljning/utrangering	0	245 000
Utgående avskrivningar	-24 328 576	-23 529 147
Utgående bokfört värde	13 001 870	13 269 396
Taxeringsvärde för Hammarn 22 & Malmén 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	-247 536	-226 908
Årets avskrivningar	-20 628	-20 628
Utgående avskrivningar	-268 164	-247 536
Bokfört värde	144 403	165 031
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	727 609	669 238
Årets investeringar	378 125	58 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 105 734	727 609
Ingående avskrivningar	-623 754	-593 027
Årets avskrivningar	-68 540	-30 727
Utgående avskrivningar	-692 294	-623 754
Bokfört värde	413 440	103 855
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	83 323	2 727 890
Årets investering	531 903	-2 644 567
Omfört till byggnad	-531 903	-3 944 000
Utgående anskaffningsvärde	83 323	83 323
Pågående nyanläggning avser balkonger Beräknad utgift samt när det beräknas färdigt utreds under 2025.		
Not 10 Övriga fordringar		
Skattefordran	2 340	0
Skattekonto	29 953	29 428
	32 293	29 428

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		571 095	480 556		
Upplupna intäkter		12 882	7 820		
		583 977	488 376		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2025-02-04	2025-05-04	3 mån	2,90%	1 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2025-01-04	2025-04-04	3 mån	3,00%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2025-03-04	2025-06-04	3 mån	2,90%	1 000 000
					2 500 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SEB	45734730	1,05%	2026-06-28	2 128 544	132 000
Stadshypotek AB	297333	3,49%	2032-07-30	432 200	133 600
Stadshypotek AB	297847	4,25%	2027-09-30	1 799 960	0
Swedbank Hypotek A	2751953759	1,28%	2030-11-25	1 319 880	219 980
				5 680 584	485 580
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 195 004
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 252 684
Kortfristig del av långfristig skuld				485 580	485 580
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 485 580kr					
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				5 841	5 565
Arbetsgivaravgifter				6 121	4 948
Mervärdesskatt				123 565	77 167
Övriga kortfristiga skulder				4 153	4 171
				139 680	91 851
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				16 651	17 646
Övriga upplupna kostnader				382 991	377 923
Förutbetalda hyror och avgifter				729 798	722 761
				1 129 440	1 118 330

Noter	2024-12-31	2023-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Värnamo

Albert Jonasson	Tomas Karlsson	Emir Alibasic
Felix Hassmund	Jakob Olsson	Marie Bergkvist
Mattias Ekman	Teresa Charczuk	

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

Alma Veladzic Av föreningen vald revisor	Malin 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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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. 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 Bostadsrättsförening Malmen i Värnamo för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Värnamo

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alma Veladzic
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Malmen i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FELIX HASSMUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 17:55:08



MATTIAS EKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 23:28:12



TERESA CHARCZUK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 07:57:20



JAKOB OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 20:55:13



EMIR ALIBASIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 09:27:38



TOMAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 12:52:05



ALBERT JONASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 19:10:55



MARIE BERGKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 18:20:00



ALMA VELADZIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 15:53:30



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 11:28:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-22 kl. 15:56:31



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 11:28:29



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.