

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Vallmon i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1957 på fastigheten Vallmon 15 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Falkenbergsvägen 19-23.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 6 maj 2019.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 36. På stämman togs beslut om att installera solceller och IMD.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2020** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Tommy Johansson, ordförande
Kurt Nilsson, vice ordförande
Annika Hagberg, sekreterare
Per Fagerström
Carina Sjögren
Curt Möller
Anders Carming, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2020** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Tommy Johansson, ordförande
Kurt Nilsson, vice ordförande
Annika Hagberg, sekreterare
Per Fagerström
Carina Sjögren
Curt Möller
Anders Carming, utsedd av HSB Sydost



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Tommy Johansson, Per Fagerström och Carina Sjögren.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Tommy Johansson, Curt Möller, Per Fagerström och Kurt Nilsson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Per Fagerström.

Revisorer

Revisorer har varit Gunilla Dahlberg med Kajsa Kajava som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Kurt Nilsson med Tommy Johansson som ersättare. Vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog Kurt Nilsson från bostadsrättsföreningen.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sofia Nylander (ordförande) och Anders Bergenfeldt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.

Under året har Curt Möller varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det tre bostadshus med totalt nio trapphus. Fastighetens areal är 10 297 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	18	
2 rum	9	
3 rum	27	
4 rum	9	
5 rum	9	
Bostäder med bostadsrätt	72	4 707 kvm
Lokal med bostadsrätt	1	160 kvm
Garage	14	
P-platser	61	(varav 4 besöksplatser)

Gemensamma utrymmen

Föreningen har gemensamma tvättstugor samt en föreningslokal med övernattningsrum och bastu.



Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har självdrag som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1999	Stambyte och badrumsrenovering Utbyggnad och inglasning av balkonger Nya inglasade balkonger till föreningens 18 enrumslägenheter Nya elcentraler i lägenheterna med jordfelsbrytare samt nya elledningar till badrum och toaletter
2001	Bredbandsbolagets bredband installerat i lägenheter och lokaler
2005	Utbyggnad av entréer, nya entrédörrar, målning av trapphus, byte av samtliga lägenhetsdörrar samt nytt låssystem
2011	Byte av samtliga yttre avloppsledningar
2011-12	Ny yttre miljö med nya plattytter, gräs samt nya buskar och ny parkbelysning
2013	Renovering av kvarterslokal
2015	LED-belysning i källare och trapphus
2015-16	Renovering av tegelbalkar över fönster
2016	OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) Byte av fönsterpartier i föreningslokalen
2018	Byte av tak Byte av fönster och balkongdörrar Energideklaration
2020	Påbörjad installation av solcellsanläggning som fortfarande pågår (januari 2020) Installation av IMD, individuell mätning och debitering av el Renovering och målning av husens socklar Byte av samtliga garageportar och utvändiga källardörrar Nyckelfritt system med taggar samt nya bokningstavlor i samtliga trapphus

Miljöfrämjande åtgärder

Miljöhus med sortering/separering av matavfall. LED-belysning i trapphus och källare. Miljövänlig trädgårdsskötsel. Solcellsanläggning är under pågående installation.

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: www.hsb.se/sydost/brf/vallmon



Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	560,8	600,8	642,1	676,1	692,2
Omräkning till normalår i MWh 1)	666,4	675,2	698,9	730,1	739,7
Värmekostnad kr/kvm	106	109	112	113	114
Lokal och bostadsytan är 4 867 kvm					
El i MWh	73,4	57,8	58,1	59,2	56,8
Vatten i kbm	5 000	5 175	5 323	5 126	5 409
Kubikmeter per bostadsrätt	69	72	74	71	75

1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Påbörjad installation av solcellsanläggning
- Installation av IMD, individuell mätning och debitering av el
- Målning och reparationer av hussocklar
- Byte av samtliga garageportar och utvändiga källardörrar
- Nyckelfritt system med taggar samt nya bokningstavlor i samtliga trapphus, Aptus

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 1 april 2020 av Per Fagerström och Johan Karlsson, HSB Sydost.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 1,5% 1 januari 2020. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 740 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 72 bostadsrätter har under året 7 (8) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 105 (103). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 707	3 586	3 591	3 372	3 324
Resultat efter finansiella poster	159	177	-290	759	413
Balansomslutning (tkr)	20 341	18 452	19 008	12 277	11 837
Eget kapital (tkr)	2 867	2 709	2 532	2 822	2 143
Soliditet (%)	14	15	13	23	18
Taxeringsvärde (tkr)	52 970	52 970	39 164	39 164	39 164
-varav byggnad (tkr)	34 170	34 170	28 164	28 164	28 164
Likviditet (%)	70	95	57	287	207
Justerad likviditet (%)	159	258	218		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	740	730	730	701	691
Total låneskuld (tkr)	15 931	14 773	15 115	8 387	8 589
Låneskuld (kr/kvm*)	3 273	3 035	3 106	1 723	1 765
Underhållsfond (tkr)	1 275	1 191	1 146	1 484	943
Avskrivning (kr/kvm*)	90	75	80	49	50
Räntekostnader (kr/kvm*)	41	47	43	35	38
Räntekänslighet (%)	4,3	4,0	4,1	2,4	2,5

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	138 800	0	1 191 410	1 201 414	177 028
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut				177 028	-177 028
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			350 000	-350 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-266 748	266 748	
Årets resultat					158 683
Öresavrundning				1	
Belopp vid årets utgång	138 800	0	1 274 662	1 295 191	158 683

Rece

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett mindre underskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 339 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 221 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	1 378 442,74
Årets resultat	158 682,69
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-350 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	266 748,00
Summa till stämmans förfogande	1 453 873,43

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 453 873,43
-------------------------	--------------



**RESULTATRÄKNING**

Not 1

2020-01-01

2019-01-01

2020-12-31

2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

3 707 233

3 585 720

Summa rörelseintäkter**3 707 233****3 585 720****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3

-1 965 015

-1 903 242

Övriga externa kostnader

Not 4

-338 972

-313 435

Underhåll enligt plan

Not 5

-266 748

-316 050

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-337 018

-282 994

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-438 926

-365 394

Summa rörelsekostnader**-3 346 679****-3 181 115****Rörelseresultat****360 554****404 605****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter

-201 871

-227 577

Summa finansiella poster**-201 871****-227 577****Årets resultat****158 683****177 028****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

158 683

177 028

Reservering till fond för yttre underhåll

-350 000

-361 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

266 748

316 050

Överföring till balanserat resultat**75 431****132 078***Plk*

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	16 115 708	14 921 011
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 176 745	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 292 453	14 921 011

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

17 292 953	14 921 511
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 387	0
Avräkningskonto HSB		1 622 954	2 465 111
Övriga kortfristiga fordringar		291 864	29 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	79 011	76 170
Summa kortfristiga fordringar		1 998 216	2 570 927

Kassa

Bank

Summa kassa och bank

	Not 12	876	458
		1 049 116	1 049 116
		1 049 992	1 049 574

Summa omsättningstillgångar

3 048 208	3 620 501
------------------	------------------

Summa tillgångar

20 341 161	18 542 012
-------------------	-------------------

Rik

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

138 800

138 800

Fond för yttre underhåll

1 274 662

1 191 410

Summa bundet eget kapital

1 413 462

1 330 210

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 295 191

1 201 414

Årets resultat

158 683

177 028

Summa fritt eget kapital

1 453 874

1 378 442

Summa eget kapital

Not 13

2 867 336**2 708 652****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

13 109 302

12 023 990

Summa långfristiga skulder

13 109 302

12 023 990

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 821 852

2 749 016

Medlemmarnas inre fond

Not 15

487 511

475 525

Leverantörsskulder

594 368

177 777

Aktuell skatteskuld

Not 16

10 362

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

3 243

2 598

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

447 187

404 454

Summa kortfristiga skulder

4 364 523

3 809 370

Summa skulder**17 473 825****15 833 360****Summa eget kapital och skulder****20 341 161****18 542 012**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 40 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.





Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 485 448	3 433 932
	Årsavgifter lokaler	221 105	217 838
	Årsavgifter egna	-221 105	-217 838
	Hysesintäkt garage och bilplatser	146 640	95 925
	Hysesintäkt övrigt	16 800	17 749
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	82 080	82 080
	Avsatt till inre fond	-63 013	-63 013
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 770	1 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 522	17 847
	Övriga fakturerade kostnader	9 487	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	10 499	0
		3 707 233	3 585 720

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-102 670	-65 094
	El	-138 173	-126 482
	Uppvärmning	-515 683	-532 145
	Vatten	-194 675	-170 212
	Renhållning	-81 305	-81 305
	TV, bredband, iptelefoni	-108 251	-107 867
	Obligatoriska besiktningar	-2 375	0
	Serviceavtal	-5 755	-5 603
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-657 826	-653 882
	Försäkringar	-43 653	-45 922
	Fastighetsskatt	-104 588	-100 844
	Övriga driftskostnader	-10 061	-13 886
		-1 965 015	-1 903 242

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 000	-10 000
	Förvaltningskostnader	-174 209	-171 399
	Andrahandsuthyrningsavgift	-474	-233
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 042	-15 995
	Föreningsverksamhet	-32 877	-13 643
	Kontorsutrustning och -material	-888	-2 100
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 256	-13 109
	Konsulter	0	-35 500
	Förbrukningsinventarier	-59 927	-10 950
	Medlemsavgifter HSB	-28 591	-28 067
	Stämma och styrelse	-6 708	-12 439
		-338 972	-313 435

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-160 231
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-72 998	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-193 750	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-126 570
	Underhåll övrigt	0	-29 249
		-266 748	-316 050

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-109 700	-85 400
Löner för anställda	-64 013	-21 700
Vicevärdsarvode	-77 520	-76 885
Övriga arvoden	-25 400	-45 625
Revisionsarvode	-4 500	-3 000
Sociala avgifter	-55 885	-50 384
	-337 018	-282 994

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-366 946	-293 414
Markanläggningar	-71 980	-71 980
Summa avskrivningar	-438 926	-365 394

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 040 983	21 040 983
Årets investering byggnader	1 633 623	0
Ingående anskaffningsvärde mark	162 900	162 900
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 879 200	2 879 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 716 706	24 083 083

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 586 232	-8 292 818
Årets avskrivningar byggnader	-366 946	-293 414
Ingående avskrivningar markanläggningar	-575 840	-503 860
Årets avskrivningar markanläggningar	-71 980	-71 980
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 600 998	-9 162 072

Utgående bokfört värde

	16 115 708	14 921 011
Bokförda värden byggnader	13 721 428	12 454 751
Bokförda värden mark	162 900	162 900
Bokförda värden markanläggningar	2 231 380	2 303 360

Fastighetsbeteckning: Vallmon 15

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	34 000 000	18 800 000	52 800 000	52 800 000
Lokaler	1957	170 000	0	170 000	170 000
		34 170 000	18 800 000	52 970 000	52 970 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets investering	1 176 745	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 176 745	0

Pågående nyanläggningar avser installation av solceller som planeras vara klart under början av 2021 till en kostnad av ca 1 200 000 kr. Nyttjande perioden är beräknad till 25 år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	51 946	49 108
Förutbetalda kabel-TV och bredband	27 065	27 062
	79 011	76 170

Not 12 Bank

SE Banken	1 049 116	1 049 116
	1 049 116	1 049 116

PE

**Not 13 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	138 800	0	1 191 410	1 201 414	177 028
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	177 028	-177 028
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			350 000	-350 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-266 748	266 748	
Årets Resultat					158 683
Öresavrundning				1	
Belopp vid årets utgång	138 800	0	1 274 662	1 295 191	158 683

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	2024-06-28	0,87%	2024-06-28	2 823 990	68 060
Stadshypotek AB	2021-04-30	1,61%	2021-04-30 *	2 550 000	100 000
Stadshypotek AB	2025-12-01	1,00%	2025-12-01	2 407 164	33 792
Swedbank Hypotek AB	2023-05-25	1,69%	2023-05-25	4 750 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2022-04-25	1,13%	2022-04-25	1 900 000	40 000
Swedbank Hypotek AB	2024-10-25	0,95%	2024-10-25	1 500 000	30 000
				15 931 154	371 852

Nyupplåning har under året gjorts 1 500 000 kr.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	13 109 302
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,29%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 487 408
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	14 071 894
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

* Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	16 649 092	15 464 092
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	16 649 092	15 464 092

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	475 525	468 065
Avsättning	63 013	63 013
Uttag	-51 027	-55 553
	487 511	475 525

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	10 362	0
	10 362	0

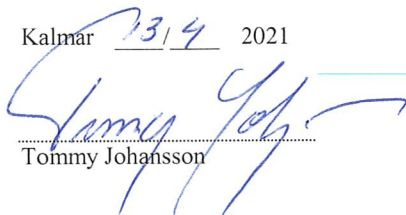
**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

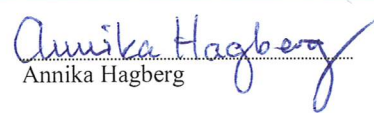
Personalens källskatt	2 584	1 938
Arbetsgivaravgifter	659	660
	3 243	2 598

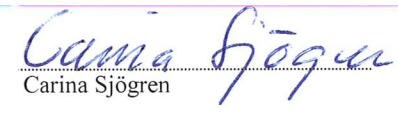
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

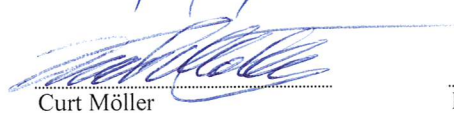
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	104 934	75 848
Upplupna räntekostnader	14 365	9 944
Upplupen revision	9 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	312 017	298 162
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 371	10 500
	447 187	404 454

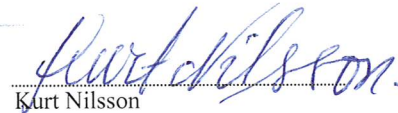
Kalmar 2021


 Tommy Johansson

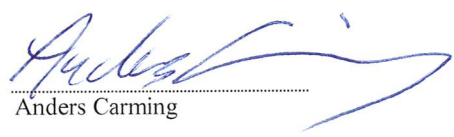

 Annika Hagberg


 Carina Sjögren

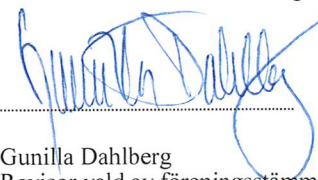

 Curt Möller

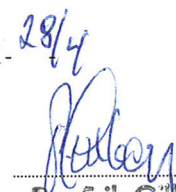

 Kurt Nilsson


 Per Fagerström


 Anders Carming

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-


 Gunilla Dahlberg
 Revisor vald av föreningsstämman


 Per-Erik Gillberg
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vallmon i Kalmar, org.nr. 732400-0574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallmon i Kalmar för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

Red

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 Vallmon i Kalmar för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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.

Kalmar den 28 / 4 2021



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunilla Dahlberg
Av föreningen vald revisor