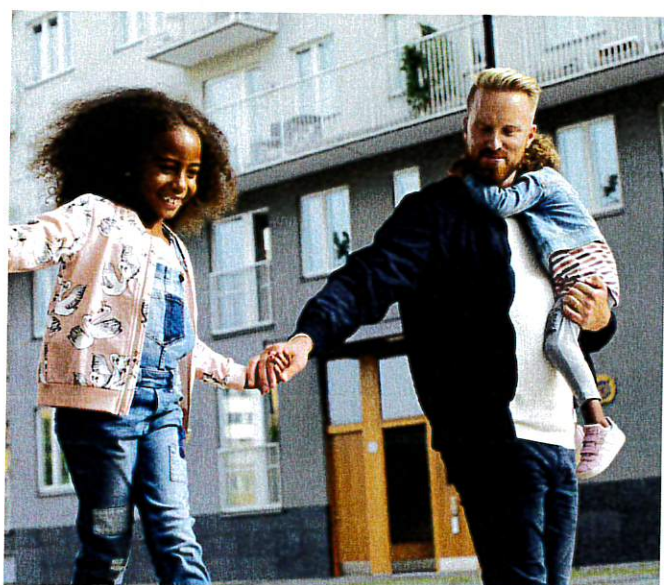




ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Malmen i Värnamo



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 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 föreningsstämmans 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Malmen i Värnamo

Org nr 728000-0832

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01—2019-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

- OVK-besiktning (2017)
- Diverse tak och plåtarbete (2016)
- Värme- och ventilationsprojekt (2015)
- Diverse takarbete (2013)

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Renovering av övernattningslokal samt samlingslokal.
- Besiktning av balkonger
- Putsarbete på ytterväggar
- Utemiljö

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Iordningsställande av utemiljö
- Renovering av balkonger
- Fasadarbeten

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån vid behov.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 659 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 så har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 % från och med 2020-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 220 005 kr. Under året har föreningen amorterat 580 584 kr, vilket ger en amorteringstakt på 14 år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

JP

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. På stämman deltog 30 (39) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 216 (215) 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 17 (24) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Simon Adler	ordförande
Andreas Axelsson-Bladh	vice ordförande
Eddie Sörell	sekreterare
Stefan Svensson	ledamot
Karin Sjögren	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Simon Adler, Eddie Sörell och Stefan Svensson.

Styrelsen har under året hållit 12 (13) sammanträden.

Firmatecknare har varit Eddie Sörell, Simon Adler, Andreas Axelsson-Bladh och Stefan Svensson, två i förening.

Vicevärd har under året varit styrelsen.

Revisor har varit Lars-Åke Carlsson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas årsstämma har varit Simon Adler med Eddie Sörell som suppleanter.

Valberedning har varit styrelsen. 

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	7 306	7 161	7 120	7 075	7 055
Res. efter finansiella poster, tkr	378	1 146	1 460	-150	165
Soliditet, %	36	33	28	20	19
Balansomslutning, tkr	17 757	18 314	17 445	16 810	18 486
Eget kapital, tkr	6 364	5 986	4 840	3 380	3 531
Taxeringsvärde, tkr	79 400	64 847	64 847	64 847	58 097
- varav byggnad, tkr	58 000	47 317	47 317	47 317	43 393
Underhållsfond, tkr	4 521	4 855	4 226	3 732	3 446
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	659	641	641	640	640
Bankskuld kr/m ²	767	821	876	936	1 091
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	10	14	14	15	20
Räntekostnader, kr/m ²	17	19	20	29	38

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	315 020	0	4 854 784	-329 481	1 145 569
Resultatdisp enl stämmobeslut -18				1 145 569	-1 145 569
				816 088	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			463 000	-463 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -19			-796 712	796 712	
Årets resultat					377 649
Belopp vid årets slut	315 020	0	4 521 072	1 149 800	377 649

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	816 088
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-463 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	796 712
Årets resultat	377 649
Till stämmans förfogande	1 527 449

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 527 449
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 521 072 kr.

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

EP

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 306 072	7 160 664
Summa rörelsens intäkter		7 306 072	7 160 664
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 123 215	-4 832 806
Periodiskt underhåll		-796 712	-21 048
Övriga externa kostnader	Not 3	-61 600	-77 913
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-200 844	-236 719
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-569 667	-654 143
Summa rörelsens kostnader		-6 752 038	-5 822 629
Rörelseresultat		554 034	1 338 036
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 918	8 964
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 303	-201 431
Summa finansiella poster		-176 385	-192 467
Årets resultat		377 649	1 145 569

SP

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 6 11 718 752 12 267 791

Mark

125 000 125 000

Markanläggningar

Not 7 247 543 268 171

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 34 614 0

12 125 909 12 660 962

Finansiella anläggningstillgångar

1 andel i HSB Göta ek. för.

500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

12 126 409 12 661 462

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 047 612

Avräkningskonto HSB Göta

3 281 064 2 965 693

Övriga fordringar

Not 9 10 946 16 270

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 5 925 364 004

3 300 982 3 346 579

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 2 000 000 2 000 000

Kassa och bank

Swedbank

329 741 305 927

329 741 305 927

Summa omsättningstillgångar

5 630 722 5 652 505

Summa tillgångar

17 757 131 18 313 967

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

315 020

315 020

Fond för yttre underhåll

4 521 072

4 854 784

4 836 092

5 169 804

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 149 800

-329 481

Årets resultat

377 649

1 145 569

1 527 449

816 088

Summa eget kapital

6 363 541

5 985 892

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

7 639 421

8 220 009

7 639 421

8 220 009

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

580 584

580 584

Leverantörsskulder

660 367

1 037 582

Skatteskulder

35 173

9 475

Fond för inre underhåll

1 855 529

1 892 831

Övriga skulder

Not 13

16 888

14 682

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

605 628

572 913

3 754 169

4 108 066

Summa skulder

11 393 590

12 328 075

Summa eget kapital och skulder

17 757 131

18 313 967

JP

Noter

2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
--------------------------	--------------------------

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 280 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

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

EP

Noter

2019-01-01 **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31**

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	7 065 168	6 859 608
	Hyrer	215 530	214 730
	Elintäkter	328 866	353 976
	Övriga intäkter	79 527	113 807
	Bruttoomsättning	7 689 091	7 542 121
	Avgiftsbortfall	0	-11
	Hysesbortfall	-104 438	-102 865
	Avsatt till inre fond	-278 581	-278 581
		7 306 072	7 160 664
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	1 371 788	1 171 847
	Reparationer	139 386	51 405
	El	622 394	623 117
	Uppvärmning	1 450 795	1 506 570
	Vatten	536 373	537 209
	Sophämtning	173 737	185 476
	Kabel-TV, internet	125 708	126 032
	Övriga avgifter	83 692	70 263
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	238 200	197 670
	Förvaltningsarvoden	216 783	208 674
	Övriga driftskostnader	164 359	154 542
		5 123 215	4 832 806
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	0	16 313
	Medlemsavgifter	61 600	61 600
		61 600	77 913

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Förtroendevalda

Styrelsearvode	137 312	138 290
Vicevärdsarvode	14 700	27 500
Revisorsarvode	1 000	2 000
Löner och andra ersättningar	9 200	12 380
Sociala kostnader	46 111	38 260
	<u>208 323</u>	<u>218 430</u>

Övriga anställda

Löner och ersättningar	0	1 000
Sociala kostnader	-7 479	17 289
	<u>-7 479</u>	<u>18 289</u>

Totalt

200 844 236 719

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader	549 039	549 039
Inventarier	0	84 476
Markanläggningar	20 628	20 628
	<u>569 667</u>	<u>654 143</u>

Noter	2019-12-31	2018-12-31
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	33 099 543	33 099 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 099 543	33 099 543
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 831 752	-20 282 713
Årets avskrivningar	-549 039	-549 039
Utgående avskrivningar	-21 380 791	-20 831 752
Utgående bokfört värde	11 718 752	12 267 791
Taxeringsvärde för Hammaren 22 och Malmen 5		
Byggnad - bostäder	58 000 000	47 000 000
Byggnad - lokaler	0	317 000
	58 000 000	47 317 000
Mark - bostäder	21 400 000	17 400 000
Mark - lokaler	0	130 000
	21 400 000	17 530 000
Taxeringsvärde totalt	79 400 000	64 847 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	412 567	412 567
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	412 567	412 567
Ingående ackumulerade avskrivningar	-144 396	-123 768
Årets avskrivningar	-20 628	-20 628
Utgående avskrivningar	-165 024	-144 396
Bokfört värde	247 543	268 171
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investering	34 614	0
Utgående anskaffningsvärde	34 614	0
Pågående nyanläggning avser renovering av balkonger. Projektet beräknad kosta upp till 1 000 000 kr och beräknas vara färdigt 2021.		
Not 9 Övriga fordringar		
Skattefordran	0	5 357
Skattekonto	10 946	10 913
	10 946	16 270
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	583	361 719
Upplupna intäkter	5 342	2 285
	5 925	364 004

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-12-02	2020-03-02	3 mån	0,35%	1 000 000
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-10-01	2020-01-02	3 mån	0,35%	1 000 000
					2 000 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2751953759	1,60%	2020-11-25	2 419 780	219 980
Stadshypotek	07-30003-248516	3,52%	2021-06-01	2 779 443	125 928
Stadshypotek	07-30003-270697	1,56%	2021-12-01	396 172	201 276
Stadshypotek	07-30003-273646	1,34%	2022-07-30	824 650	33 400
Stadshypotek	07-30003-274266	1,45%	2022-09-30	1 799 960	0
				8 220 005	580 584

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

7 639 421

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

5 317 085

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

580 584

580 584

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

18 083 000

18 083 000

Varav obelånade

0

0

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	7 098	6 470
Arbetsgivaravgifter	7 433	5 752
Övriga kortfristiga skulder	2 357	2 460
	16 888	14 682

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

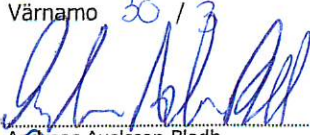
Upplupna räntekostnader	17 956	18 928
Övriga upplupna kostnader	1 183	19 892
Förutbetalda hyror och avgifter	586 489	534 093
	605 628	572 913

Noter

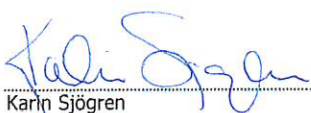
2019-12-31

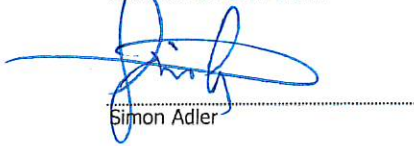
2018-12-31

Värnamo 30 / 3 2020


Andreas Axelsson Bladh


Eddie Sörell


Karin Sjögren


Simon Adler


Stefan Svensson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 01 avgivits beträffande denna årsredovisning



Lars-Åke Carlsson
Av föreningen vald revisor



Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Malmen i Värnamo, org.nr. 728000-0832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malmen i Värnamo för år 2019.

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 2019 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. Revisornas 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.

Upplýsning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Malmen i Värnamo för år 2019 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.

Värnamo den 30 / 3 2020



Emil Persson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund 1/4 2020
utsedd revisor



Lars-Åke Carlsson

Av föreningen vald revisor