



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Malmen i Värnamo

MEDLEM I HSB



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 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 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.

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.

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.

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
2020-01-01—2020-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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:

- Putsarbete på ytterväggar (2019)
- Renovering av övernattningslokal samt samlingslokal (2019)
- OVK-besiktning (2017)
- Diverse tak och plåtarbete (2016)
- Värme- och ventilationsprojekt (2015)
- Diverse takarbete (2013)

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av trappuppgång
- Energideklaration
- Byte av tvättmaskin
- Förbättring av utemiljön
- Plattläggning
- Byte av tvättstugedörr

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

- Målning av svarta detaljer på huskropparna samt oljning av staket
- Renovering av balkonger och garage
- Plantering av utemiljö samt uppfräschning av utemöbler
- Fasadarbeten

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 673 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 så har man beslutat att höja årsavgifterna med 1 % från och med 2021-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 639 416 kr. Under året har föreningen amorterat 580 589 kr, vilket ger en amorteringstakt på 13 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.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. På stämman deltog 31 (30) medlemmar. Extra stämma hölls 2020-10-15, för val av ny ordförande.

Föreningen hade vid årets slut 216 (216) 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.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

Under året har 26 (17) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Andreas Axelsson-Bladh	ordförande
Daniel Lindahl	vice ordförande
Eddie Sörell	sekreterare
Stefan Svensson	ledamot
Julia Bergström	ledamot
Karin Sjögren	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Svensson och Andreas Axelsson-Bladh.

Styrelsen har under året hållit 14 (13) sammanträden.

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

Vicevärd har under året varit styrelsen.

Revisor har varit Alma Veladzic, 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 och Simon Adler, sammankallande.





HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	7 473	7 306	7 161	7 120	7 075
Res. efter finansiella poster, tkr	888	378	1 146	1 460	-150
Soliditet, %	40	36	33	28	20
Balansomslutning, tkr	18 141	17 757	18 314	17 445	16 810
Eget kapital, tkr	7 252	6 364	5 986	4 840	3 380
Taxeringsvärde, tkr	79 400	79 400	64 847	64 847	64 847
- varav byggnad, tkr	58 000	58 000	47 317	47 317	47 317
Underhållsfond, tkr	4 608	4 521	4 855	4 226	3 732
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	673	659	641	641	640
Bankskuld kr/m ²	713	767	821	876	936
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	10	10	14	14	15
Räntekostnader, kr/m ²	16	17	19	20	29

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	315 020	0	4 521 072	1 149 800	377 649
Resultatdisp enl stämmobeslut -19				377 649	-377 649
				1 527 449	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			480 000	-480 000	
Ianspråk från yttre underhåll -20			-393 339	393 339	
Årets resultat					888 409
Belopp vid årets slut	315 020	0	4 607 733	1 440 788	888 409

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 440 788
Årets resultat	888 409
Till stämmans förfogande	2 329 198

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 329 198
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 607 733 kr.

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Malmen i Värnamo, 728000-0832

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 472 923	7 306 072
Summa rörelsens intäkter		7 472 923	7 306 072
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 144 708	-5 123 215
Periodiskt underhåll		-393 339	-796 712
Övriga externa kostnader	Not 3	-77 600	-61 600
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-235 506	-200 844
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-569 667	-569 667
Summa rörelsens kostnader		-6 420 820	-6 752 038
Rörelseresultat		1 052 103	554 034
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 141	9 918
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 834	-186 303
Summa finansiella poster		-163 693	-176 385
Årets resultat		888 409	377 649

Ne



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Malmen i Värnamo, 728000-0832

Balansräkning**2020-12-31 2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 12	Not 6	11 169 713	11 718 752
Mark			125 000	125 000
Markanläggningar		Not 7	226 915	247 543
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	61 350	34 614
			<u>11 582 978</u>	<u>12 125 909</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar			<u>11 583 478</u>	<u>12 126 409</u>
-----------------------------	--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			7 229	3 047
Avräkningskonto HSB Göta			4 135 399	3 281 064
Övriga fordringar		Not 9	28 674	10 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	9 582	5 925
			<u>4 180 883</u>	<u>3 300 982</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	2 000 000	2 000 000
---------------------------------	--	--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Swedbank			376 224	329 741
			<u>376 224</u>	<u>329 741</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>6 557 107</u>	<u>5 630 722</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**18 140 584 17 757 131**

pl



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Malmen i Värnamo, 728000-0832

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

Medlemsinsatser

315 020

315 020

Fond för yttre underhåll

4 607 733

4 521 072

4 922 753

4 836 092

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 440 788

1 149 800

Årets resultat

888 409

377 649

2 329 198

1 527 449

Summa eget kapital

7 251 950

6 363 541

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

4 537 630

7 639 421

4 537 630

7 639 421

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

3 101 786

580 584

Leverantörsskulder

607 066

660 367

Skatteskulder

51 945

35 173

Fond för inre underhåll

1 934 042

1 855 529

Övriga skulder

Not 13

22 720

16 888

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

633 446

605 628

6 351 004

3 754 169

Summa skulder

10 888 634

11 393 590

Summa eget kapital och skulder**18 140 584****17 757 131**

Noter

2020-01-01 **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

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

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

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

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

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 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.

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
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	7 206 804	7 065 168
	Hyror	170 448	215 530
	Elintäkter	280 395	328 866
	Övriga intäkter	145 552	79 527
	Bruttoomsättning	7 803 199	7 689 091
	Hyresbortfall	-51 695	-104 438
	Avsatt till inre fond	-278 581	-278 581
		7 472 923	7 306 072
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 463 101	1 371 788
	Reparationer	99 252	139 386
	El	483 030	622 394
	Uppvärmning	1 373 945	1 450 795
	Vatten	544 044	536 373
	Sophämtning	316 182	173 737
	Kabel-TV, internet	128 902	125 708
	Övriga avgifter	103 926	83 692
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	238 200	238 200
	Förvaltningsarvoden	220 464	216 783
	Övriga driftskostnader	173 662	164 359
		5 144 708	5 123 215
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	16 000	0
	Medlemsavgifter	61 600	61 600
		77 600	61 600



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Malmen i Värnamo, 728000-0832

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	155 808	137 312
Vicevärdsarvode	17 600	14 700
Revisorsarvode	1 000	1 000
Löner och andra ersättningar	1 800	9 200
Sociala kostnader	55 131	46 111
	<u>231 339</u>	<u>208 323</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	3 600	0
Sociala kostnader	567	-7 479
	<u>4 167</u>	<u>-7 479</u>
Totalt	235 506	200 844
Not 5		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	549 039	549 039
Markanläggningar	20 628	20 628
	<u>569 667</u>	<u>569 667</u>

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 6

Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2056
1957

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

33 099 543
33 099 543

33 099 543
33 099 543

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-21 380 791
-549 039
-21 929 830

-20 831 752
-549 039
-21 380 791

Utgående bokfört värde

11 169 713

11 718 752

Taxeringsvärde för Hammaren 22 och Malmen 5

Byggnad - bostäder
Mark - bostäder
Taxeringsvärde totalt

58 000 000
21 400 000
79 400 000

58 000 000
21 400 000
79 400 000

Not 7

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

412 567
412 567

412 567
412 567

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-165 024
-20 628
-185 652

-144 396
-20 628
-165 024

Bokfört värde

226 915

247 543

Not 8

Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde
Årets investering
Utgående anskaffningsvärde

34 614
26 736
61 350

0
34 614
34 614

Pågående nyanläggning avser renovering av balkonger.
Beräknad utgift uppgår till ca 10 Mkr och beräknas färdig 2022.

Not 9

Övriga fordringar

Skattekonto

28 674
28 674

10 946
10 946

Not 10

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader
Upplupna intäkter

583
8 999
9 582

583
5 342
5 925

Not 11

Kortfristiga placeringar

Placeringstyp

Startdatum

Oms. datum

Löptid

Ränta

Belopp

HSB Göta ek för BOLAG
HSB Göta ek för BOLAG

2020-12-04
2020-10-04

2021-03-04
2021-01-04

3 mån
3 mån

0,30%
0,30%

1 000 000
1 000 000

2 000 000

plu

Noter
2020-12-31
2019-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	248516	3,52%	2021-06-01	2 653 510	2 653 510
Stadshypotek AB	270697	1,56%	2021-12-01	194 896	194 896
Stadshypotek AB	273646	1,34%	2022-07-30	791 250	33 400
Stadshypotek AB	274266	1,45%	2022-09-30	1 799 960	0
Swedbank Hypotek	2751953759	1,28%	2030-11-25	2 199 800	219 980
				7 639 416	3 101 786

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 537 630

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

5 547 960

Kortfristig del av långfristig skuld

3 101 786
580 584

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

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	7 495	7 098
Arbetsgivaravgifter	7 512	7 433
Mervärdesskatt	-6 502	0
Övriga kortfristiga skulder	14 215	2 357
	22 720	16 888

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	15 998	17 956
Övriga upplupna kostnader	1 183	1 183
Förutbetalda hyror och avgifter	616 265	586 489
	633 446	605 628





HSB - där möjligheterna bor

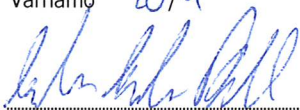
HSB Bostadsrättsförening Malmen i Värnamo, 728000-0832

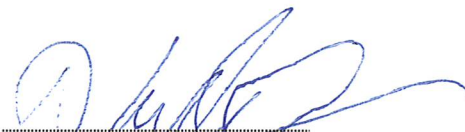
Noter

2020-12-31

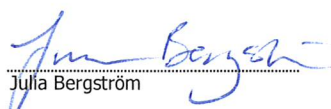
2019-12-31

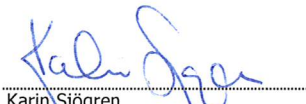
Värnamo 2014 2021


Andreas Axelsson Bladh


Daniel Lindahl


Eddie Sörell

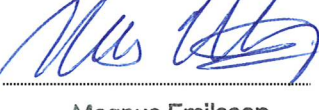

Julia Bergström


Karin Sjögren


Stefan Svensson

Vår revisionsberättelse har 2021 -04 - 27 avgivits beträffande denna årsredovisning


Alma Veladzic
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson
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 2021.

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 2021 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. Revisoremas 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 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 2021 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

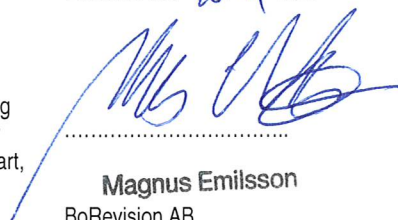
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

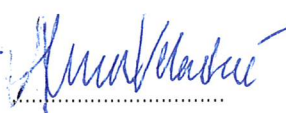
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Värnamo den 20/4 2021



Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Alma Veladzic

Av föreningen vald revisor