



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Vallmon i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vallmon i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0574 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallmon 15		1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten Vallmon 15 i Kalmar kommun ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	garageplatser	204
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4707
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	160
67	p-platser	0
Totalt 154 objekt		5071

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 9 st 2 rok, 27 st 3 rok, 9 st 4 rok, 9 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tommy Johansson	Ordförande	2022-01-01	
Kurt Nilsson	Ledamot	2022-01-01	2022-05-24
Curt Möller	Ledamot	2022-01-01	
Per Fagerström	Ledamot	2022-01-01	
Anders Carming	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	
Carina Sjögren	Ledamot	2022-01-01	
Annika Hagberg	Ledamot	2022-01-01	
Sofia Nylander	Ledamot	2022-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Carina Sjögren, Annika Hagberg och Per Fagerström. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Kurt Nilsson, Curt Möller, Per Fagerström, Tommy Johansson och Annika Hagberg.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit Gunilla Dahlberg med Anders Jannesson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Anders Bergenfeldt (ordförande), samt Johan Lindqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 32 medlemmar, dessutom fanns 6 lämnade fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,8%.

En förändring av årsavgiften med +5,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-04-25.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1999	Stambyte
1999	Nya elcentraler i lägenheterna och nya elledningar till badrum
1999	Utbyggnad och inglasning av balkonger
2001	Installation av bredband
2005	Utbyggnad av entréer och nya lägenhetsdörrar
2011	Byte av yttre avloppsledningar
2011-2012	Ny utemiljö
2015-2016	Renovering av tegelbalkar över fönster
2016	Obligatorisk ventilationskontroll
2018	Takrenovering
2018	Fönsterbyte
2018	Energideklaration
2020-2021	Solcellsanläggning samt individuell mätning av el
2021	Installation av 3 st laddstolpar för elbilar
2022	Anläggning av 6 nya p-platser

Under året har arbete med miljöhus påbörjats.

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

Årtal	Ändamål
2023	Översyn av entrépartier
2023	Målning av trapphus invändigt samt golv och väggar i källare
2023	Byte av insynsskydd vid två grillplatser
2023	Obligatorisk ventilationskontroll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	196	180	178	176	132
Skuldsättning, kr/kvm	3 123	3 197	3 273	3 035	3 106
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	170	166	174	170	179
Driftskostnad, kr/kvm	455	434	404	391	426
Årsavgifter, kr/kvm	754	740	740	730	730
Totala intäkter, kr/kvm	817	785	762	737	738
Nettoomsättning, tkr	3 975	3 821	3 707	3 586	3 591
Resultat efter finansiella poster, tkr	432	186	159	177	-290
Soliditet, %	17	15	14	15	13

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el (endast gemensam el, ej IMD) per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta.

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	138 800	0	0	138 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 444 047	0	393 637	1 837 684
S:a bundet eget kapital, kr	1 582 847	0	393 637	1 976 484
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 284 488	185 548	-393 637	1 076 399
Årets resultat, kr	185 548	-185 548	432 425	432 425
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 470 036	0	38 788	1 508 824
S:a eget kapital, kr	3 052 883	0	432 425	3 485 308

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 419 000 kr samt ianspråktagande skett med 25 363 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 470 036
Årets resultat, kr	432 425
Reservation till underhållsfond, kr	-419 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	25 363
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 508 824

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 508 824

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 974 583	3 820 719
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 974 583	3 820 719
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 213 243	-2 113 175
Underhåll enligt plan	Not 4	-25 363	-203 615
Övriga externa kostnader	Not 5	-299 501	-325 413
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-309 535	-315 942
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-497 796	-487 671
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 345 438	-3 445 816
RÖRELSERESULTAT		629 145	374 903
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 749	5 920
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 469	-195 275
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-196 720	-189 355
ÅRETS RESULTAT		432 425	185 548

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	16 337 319	16 741 097
Inventarier och installationer	Not 9	22 841	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 360 160	16 741 097
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 360 660	16 741 597
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 815
Kundfordringar		0	10 079
Avräkningskonto HSB		2 371 671	1 341 574
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	17	44 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	129 879	161 677
Summa kortfristiga fordringar		2 501 567	1 559 265
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	800 000	1 300 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	1 300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	374 485	292 708
Summa kassa och bank		374 485	292 708
Summa omsättningstillgångar		3 676 052	3 151 973
SUMMA TILLGÅNGAR		20 036 712	19 893 570

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 800	138 800
Fond för yttre underhåll		1 837 684	1 444 047
Summa bundet eget kapital		1 976 484	1 582 847
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 076 399	1 284 488
Årets resultat		432 425	185 548
Summa fritt eget kapital		1 508 824	1 470 036
Summa eget kapital		3 485 308	3 052 883
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	10 375 598	13 367 450
Summa långfristiga skulder		10 375 598	13 367 450
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 821 852	2 191 852
Medlemmarnas inre fond	Not 16	538 004	514 530
Leverantörsskulder		249 717	281 726
Aktuell skatteskuld	Not 17	6 711	11 491
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	17 947	3 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	541 575	470 394
Summa kortfristiga skulder		6 175 806	3 473 237
Summa skulder		16 551 404	16 840 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 036 712	19 893 570

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 - 40 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 548 220	3 485 448
Årsavgifter lokaler	225 085	221 105
Årsavgifter egna	-225 085	-221 105
Hysesintäkt garage och bilplatser	153 115	147 140
Hysesintäkt övrigt	22 250	16 500
Konsumtionsavgift el	162 622	90 244
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	82 080	82 080
Avsatt till inre fond	-63 013	-63 013
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 800	3 830
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 238	26 891
Övriga primära intäkter och ersättningar	52 271	31 599
	3 974 583	3 820 719
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-91 891	-89 489
El	-337 150	-188 354
Uppvärmning	-492 114	-526 045
Vatten	-201 386	-207 447
Renhållning	-87 499	-87 499
TV, bredband, iptelefoni	-108 285	-108 264
Obligatoriska besiktningar	-2 463	0
Serviceavtal	-30 228	-14 155
Förvaltningskostnader	-693 158	-705 610
Försäkringar	-45 480	-51 946
Fastighetsskatt	-98 617	-106 748
Övriga driftskostnader	-24 973	-27 618
	-2 213 243	-2 113 175
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-9 000
Underhåll tvättstuga	0	-103 344
Underhåll installationer	-25 363	-91 271
	-25 363	-203 615
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 175	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-174 293	-177 460
Kostnader andrahandsupplåtelse	-241	-238
Kostnader överlåtelse och panter	-16 365	-28 551
Föreningsverksamhet	-10 787	-9 059
Kontorsutrustning och -material	-1 493	-7 268
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 405	-17 356
Konsulter	-9 507	-18 142
Förbrukningsinventarier	-5 912	-20 104
Medlemsavgifter HSB	-29 136	-28 769
Stämma och styrelse	-22 187	-6 466
	-299 501	-325 413

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-106 736	-103 480
Vicevärdsarvode	-79 200	-77 520
Övriga arvoden	-74 718	-79 566
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-44 381	-50 876
	-309 535	-315 942
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-415 691	-415 691
Markanläggningar	-76 395	-71 980
Installationer och inventarier	-5 710	0
	-497 796	-487 671

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076.

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 787 666	22 674 606
Omklassificering	0	15 456
Årets investering byggnader	0	1 097 604
Ingående anskaffningsvärde mark	162 900	162 900
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 879 200	2 879 200
Årets investering markanläggning, p-platser	88 308	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 918 074	26 829 766

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 368 869	-8 953 178
Årets avskrivningar byggnader	-415 691	-415 691
Ingående avskrivningar markanläggningar	-719 800	-647 820
Årets avskrivningar markanläggningar	-76 395	-71 980
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 580 755	-10 088 669

Utgående redovisat värde**16 337 319** **16 741 097**

Redovisade värden byggnader	14 003 106	14 418 797
Redovisade värden mark	162 900	162 900
Redovisade värden markanläggningar	2 171 313	2 159 400

Fastighetsbeteckning: Vallmon 15

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1957	40 000 000	21 000 000	61 000 000	52 800 000
Lokaler	1957	280 000	0	280 000	170 000
		40 280 000	21 000 000	61 280 000	52 970 000

Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

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

	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
Ingående anskaffningsvärden	44 931	60 387
Årets investeringar	28 551	0
Årets försäljning, utrangering	0	-15 456
Utgående anskaffningsvärden	73 482	44 931
Ingående avskrivningar	-44 931	-60 387
Årets avskrivningar	-5 710	0
Årets försäljning, utrangering	0	15 456
Utgående avskrivningar	-50 641	-44 931
Utgående redovisat värde	22 841	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	17	0
Momsfordran	0	44 120
	17	44 120

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	58 981	54 552
Förutbetalad kabel-TV och bredband	27 078	27 069
Upplupen intäkt el, värme, vatten	7 371	0
Upplupna ränteintäkter	4 744	5 920
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 705	74 136
	129 879	161 677

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån	0,70%	2023-03-01	800 000	1 300 000
			800 000	1 300 000

Not 14 BANK		
Handelsbanken	374 485	292 708
	374 485	292 708

2022-12-31

2021-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,87%	2024-06-28	2 687 870	68 060
Stadshypotek AB	1,07%	2026-04-30	2 350 000	100 000
Stadshypotek AB	1,00%	2025-12-01	2 339 580	33 792
Swedbank Hypotek AB	1,69%	2023-05-25	4 550 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,66%	2032-03-25	1 830 000	40 000
Swedbank Hypotek AB	0,95%	2024-10-25	1 440 000	30 000
			15 197 450	371 852

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

10 375 598

Nästa års amortering av långfristig skuld

271 852

Lån som ska konverteras inom ett år

4 550 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

4 821 852

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,39%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 487 408

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

13 338 190

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	514 530	487 511
Avsättning	63 013	63 013
Uttag	-39 539	-35 994
	538 004	514 530

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 711	9 695
Slutskatteskuld föregående år	0	1 796
	6 711	11 491

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	14 583	0
Personalens källskatt	2 680	2 584
Arbetsgivaravgifter	684	660
	17 947	3 244

2022-12-31

2021-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	4 500
Upplupna sociala avgifter	0	1 414
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	148 281	96 803
Upplupna räntekostnader	15 875	9 528
Upplupen revision	10 800	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	363 071	326 649
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 548	20 500
	541 575	470 394

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Carming

Annika Hagberg

Carina Sjögren

Curt Möller

Per Fagerström

Sofia Nylander

Tommy Johansson

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

Gunilla Dahlberg
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
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 2022-12-31.

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 2022 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 Vallmon i Kalmar för räkenskapsåret 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Dahlberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Vallmon i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-16 kl. 14:15:13



PER FAGERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 17:23:23



ANDERS CARMING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 10:35:11



ANNIKA HAGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 07:49:34



CARINA SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 21:33:32



SOFIA NYLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 19:20:37



CURT MÖLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-16 kl. 07:59:11



GUNILLA DAHLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 12:57:29



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 10:34:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Vallmon i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNILLA DAHLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 12:58:25



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 10:33:59



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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