



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 2023-10-19.

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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 707
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	160
11	förråd	80
14	garageplatser	204
67	p-platser	0
Totalt 165 objekt		5 151

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
Tommy Johansson	Ordförande
Curt Möller	Ledamot
Per Fagerström	Ledamot
Anders Carming	Ledamot utsedd av HSB Sydost
Carina Sjögren	Ledamot
Annika Hagberg	Ledamot
Sofia Nylander	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Per Fagerström, Annika Hagberg, Carina Sjögren och Tommy Johansson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Curt Möller, Per Fagerström, Tommy Johansson och Annika Hagberg.

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 (sammankallande) och Johan Lindqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8,2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-29.

Övrigt

- Styrelsen har deltagit vid olika utbildningar anordnade av HSB
- Medlemskväll Att bo i bostadsrätt
- Hockeykvällar i föreningslokalen på tv:n

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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
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
2024	Tilläggsisolering samtliga vindar

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

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av samtliga trapphusentréer
2025	Målning av miljöhus utvändigt 2 st
2027	Målning av samtliga trapphus invändigt
2028	Målning av golv källargångar samtliga hus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	258	206	186	173	170
Skuldsättning, kr/kvm	2 812	2 883	2 950	3 068	3 142
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 976	3 051	3 123	3 068	3 142
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	203	198	200	182	167
Årsavgifter, kr/kvm	955	888	775	762	762
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	99	95	97	94
Totala intäkter, kr/kvm	886	846	772	753	731
Nettoomsättning, tkr	4 564	4 268	3 975	3 821	3 707
Resultat efter finansiella poster, tkr	309	445	432	186	159
Soliditet, %	21	19	17	15	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, vatten, el, tv och bredband. El debiteras efter förbrukning.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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
Underhållsfond, kr	2 073 260	0	-28 814	2 044 446
S:a bundet eget kapital, kr	2 212 060	0	-28 814	2 183 246
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 273 248	444 959	28 814	1 747 020
Årets resultat, kr	444 959	-444 959	309 153	309 153
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 718 207	0	337 967	2 056 173
S:a eget kapital, kr	3 930 267	0	309 153	4 239 419

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 490 000 kr samt ianspråktagande skett med 518 814 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	1 718 206
Årets resultat, kr	309 153
Reservation till underhållsfond, kr	-490 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	518 814
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 056 173

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 056 173

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 563 634	4 268 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	90 729
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 563 634	4 359 016
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 302 344	-2 298 025
Underhåll enligt plan	Not 5	-518 813	-209 424
Övriga externa kostnader	Not 6	-327 184	-341 425
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-330 022	-336 769
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-502 184	-497 796
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 980 547	-3 683 439
RÖRELSERESULTAT		583 087	675 577
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		81 090	42 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 024	-273 490
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-273 934	-230 618
ÅRETS RESULTAT		309 153	444 959



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	15 353 147	15 845 233
Inventarier och installationer	Not 10	28 971	17 131
Summa materiella anläggningstillgångar		15 382 118	15 862 364
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 382 618	15 862 864
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	244
Kundfordringar		0	600
Avräkningskonto HSB		1 888 903	2 067 836
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	264	408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	202 350	175 225
Summa kortfristiga fordringar		2 091 517	2 244 313
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 403 337	1 950 000
Summa kortfristiga placeringar		2 403 337	1 950 000
Kassa och bank			
Bank	Not 15	100 220	124 978
Summa kassa och bank		100 220	124 978
Summa omsättningstillgångar		4 595 074	4 319 291
SUMMA TILLGÅNGAR		19 977 692	20 182 155



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

138 800

138 800

Fond för yttre underhåll

2 044 446

2 073 260

Summa bundet eget kapital**2 183 246****2 212 060**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 747 020

1 273 248

Årets resultat

309 153

444 959

Summa fritt eget kapital**2 056 173****1 718 207****Summa eget kapital****4 239 419****3 930 267**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

9 392 500

10 546 996

Summa långfristiga skulder**9 392 500****10 546 996**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 093 746

4 303 602

Medlemmarnas inre fond

Not 17

523 795

572 339

Leverantörsskulder

170 046

259 883

Aktuell skatteskuld

Not 18

14 703

11 751

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

20 852

23 119

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

522 631

534 198

Summa kortfristiga skulder**6 345 773****5 704 892****Summa skulder****15 738 273****16 251 888****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****19 977 692****20 182 155**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	583 087	675 577
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	502 184	497 796
	1 085 271	1 173 373
Erhållen ränta	53 354	10 792
Erlagd ränta	-349 524	-257 200
Övriga poster	-595	-695
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	788 506	926 270
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 599	-14 501
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-154 168	31 741
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	635 937	943 510
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	-21 938	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-21 938	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-364 352	-346 852
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-364 352	-346 852
ÅRETS KASSAFLÖDE	249 647	596 658
Likvida medel vid årets början	4 142 814	3 546 156
Likvida medel vid årets slut	4 392 460	4 142 814
	249 647	596 658

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	4 050 288	3 743 412
Årsavgifter lokaler	264 645	237 465
Årsavgifter egna	-264 645	-237 465
Årsavgifter el	252 258	261 111
Årsavgifter TV/bredband	82 080	82 080
Hysesintäkt garage och bilplatser	157 440	158 437
Hysesintäkt övrigt	19 050	17 250
Konsumtionsavgift el	21 537	21 031
Försäljning egenproducerad el	11 188	0
Avsatt till inre fond	-63 013	-63 013
Övriga intäkter i verksamheten	50	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	17 743	7 125
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 518	16 899
Övriga primära intäkter och ersättningar	495	23 955
	4 563 634	4 268 287

I Årsavgifter ingår värme, vatten, tv / bredband samt el som debiteras efter förbrukning.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elstöd	0	90 729
	0	90 729

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-71 487	-100 818
El	-242 220	-320 140
Uppvärmning	-506 135	-472 764
Vatten	-298 269	-224 661
Renhållning	-108 780	-128 646
TV, bredband, iptelefoni	-112 288	-108 972
Obligatoriska besiktningar	-52 863	-2 513
Serviceavtal	-22 473	-30 574
Förvaltningskostnader	-691 400	-722 206
Försäkringar	-58 085	-58 981
Fastighetsskatt	-102 160	-99 208
Övriga driftskostnader	-36 185	-28 543
	-2 302 344	-2 298 025

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-35 938	-17 197
Underhåll installationer	0	-180 439
Underhåll övrigt	-482 875	-11 788
	-518 813	-209 424

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

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 650	-13 225
Övriga förvaltningskostnader	-200 106	-197 106
Kostnader andrahandsupplåtelser	-1 446	-263
Kostnader överlåtelse och panter	-14 893	-15 911
Föreningsverksamhet	-3 985	-4 113
Kontorsutrustning och -material	-8 764	-671
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-25 389	-24 200
Konsulter	0	-7 688
Förbrukningsinventarier	-3 545	-28 990
Medlemsavgifter HSB	-34 630	-31 705
Stämma och styrelse	-19 477	-17 554
Kundförluster m m	-299	0
	-327 184	-341 425

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-109 227	-108 300
Vicevärdsarvode	-85 460	-80 869
Övriga arvoden	-80 203	-92 080
Revisionsarvode	-4 600	-4 600
Sociala avgifter	-50 532	-50 920
	-330 022	-336 769

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-415 691	-415 691
Markanläggningar	-76 395	-76 395
Installationer och inventarier	-10 098	-5 710
	-502 184	-497 796

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076.

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 787 666	23 787 666
Ingående anskaffningsvärde mark	162 900	162 900
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 967 508	2 967 508
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 918 074	26 918 074

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 200 251	-9 784 560
Årets avskrivningar byggnader	-415 691	-415 691
Ingående avskrivningar markanläggningar	-872 590	-796 195
Årets avskrivningar markanläggningar	-76 395	-76 395
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 564 927	-11 072 841

Utgående redovisat värde

15 353 147 15 845 233

Redovisade värden byggnader	13 171 724	13 587 415
Redovisade värden mark	162 900	162 900
Redovisade värden markanläggningar	2 018 523	2 094 918

Fastighetsbeteckning: Vallmon 15

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	40 000 000	21 000 000	61 000 000	61 000 000
Lokaler	1957	280 000	0	280 000	280 000
		40 280 000	21 000 000	61 280 000	61 280 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	16 649 092	16 649 092
varav i eget förvar	-1 185 000	0
Summa ställda säkerheter	15 464 092	16 649 092

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	28 551	73 482
Årets investeringar	21 938	0
Årets försäljning, utrangering	0	-44 931
Utgående anskaffningsvärden	50 489	28 551

Ingående avskrivningar	-11 420	-50 641
Årets avskrivningar	-10 098	-5 710
Årets försäljning, utrangering	0	44 931
Utgående avskrivningar	-21 518	-11 420

Utgående redovisat värde

28 971

17 131

			2024-12-31	2023-12-31
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
	Medlemsandel HSB		500	500
			500	500
Not 12	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
	Skattekonto		264	408
			264	408
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER			
	Förutbetalad försäkring		66 124	63 703
	Förutbetalad kabel-TV och bredband		28 594	28 222
	Upplupen intäkt el, värme, vatten		7 551	11 846
	Upplupna ränteintäkter		64 560	36 824
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 521	34 630
			202 350	175 225
Not 14	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Räntesats	Konv.datum	
	Placering HSB 12 mån	3,60%	2025-01-29	1 000 000
	Placering HSB 12 mån	3,70%	2025-03-18	1 000 000
	Handelsbanken 3 mån	2,55%	2025-02-24	403 337
				2 403 337
				1 950 000
Not 15	BANK			
	Handelsbanken		100 220	124 978
			100 220	124 978
Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum
	Stadshypotek AB		1,07%	2026-04-30
	Stadshypotek AB		1,00%	2025-12-01
	Stadshypotek AB	2025-03-07	2,99%	2025-06-07
	Stadshypotek AB		2,90%	2029-10-30
	Swedbank Hypotek AB		4,06%	2027-05-25
	Swedbank Hypotek AB		2,66%	2032-03-25
				14 486 246
				371 852
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			9 392 500
	Nästa års amortering av långfristig skuld			270 000
	Lån som ska konverteras inom ett år			4 823 746
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			5 093 746
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,67%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 487 408
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till			12 626 986
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år			1 550 000
	Finns det Swap-avtal i föreningen?			Nej

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 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Dahlberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-05 kl. 07:21:18



PER FAGERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 09:11:49



ANDERS CARMING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 10:59:17



ANNIKA HAGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 10:27:37



CARINA SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 19:05:45



SOFIA NYLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:21:39



CURT MÖLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 19:35:52



GUNILLA DAHLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 22:09:43



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:54:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-13 kl. 22:12:48



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:54:29



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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