



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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	Förvävsdatum	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. 2024-12-31.

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

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.
Tommy Johansson	Ordförande	2023-01-01
Curt Möller	Ledamot	2023-01-01
Per Fagerström	Ledamot	2023-01-01
Anders Carming	Ledamot	2023-01-01
Carina Sjögren	Ledamot	2023-01-01
Annika Hagberg	Ledamot	2023-01-01
Sofia Nylander	Ledamot	2023-01-01

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Curt Möller, Per Fagerström, Tommy Johansson och Annika Hagberg, 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) och Johan Lindqvist, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5,5%.

En förändring av årsavgiften med +8,2% per 2024-01-01 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 2023-05-29.

- Sopsortering i våra miljöhus
- Genomgång avstängningsventiler vatten
- OVK beställd genomförs under januari månad 2024
- Kanalrensning ventilation, beställd utförs i januari månad 2024

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 avloppsledning
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

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

Årtal	Ändamål
2024	Översyn av entrépartier
2024	Förbättringsarbeten lekplats
2024	Byta av tvättutrustning vid behov
2024	Målning av miljöhusen och dammbindning av golv i miljöhus
2025	Målning av trapphus samt golv och väggar i källare

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	227	188	173	170	169
Skuldsättning, kr/kvm	2 929	2 997	3 068	3 142	2 913
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 929	2 997	3 068	3 142	2 913
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	201	203	182	167	163
Årsavgifter, kr/kvm	888	775	762	762	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	95	97	94	96
Totala intäkter, kr/kvm	860	784	753	731	707
Nettoomsättning, tkr	4 268	3 975	3 821	3 707	3 586
Resultat efter finansiella poster, tkr	445	432	186	159	177
Soliditet, %	19	17	15	14	15

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, bredband samt el via IMD.

**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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	1 837 684	0	235 576	2 073 260
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 976 484</b>	<b>0</b>	<b>235 576</b>	<b>2 212 060</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 076 399	432 425	-235 576	1 273 248
Årets resultat, kr	432 425	-432 425	444 959	444 959
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 508 824</b>	<b>0</b>	<b>209 383</b>	<b>1 718 207</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 485 308</b>	<b>0</b>	<b>444 959</b>	<b>3 930 267</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 445 000 kr samt ianspråktagande skett med 209 424 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	1 508 824
Årets resultat, kr	444 959
Reservation till underhållsfond, kr	-445 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	209 424
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 718 207</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 718 207</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 268 287	3 974 583
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 729	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 359 016</b>	<b>3 974 583</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 298 025	-2 213 243
Underhåll enligt plan	Not 5	-209 424	-25 363
Övriga externa kostnader	Not 6	-341 425	-299 501
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-336 769	-309 535
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-497 796	-497 796
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 683 439</b>	<b>-3 345 438</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>675 577</b>	<b>629 145</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		42 872	8 749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 490	-205 469
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-230 618</b>	<b>-196 720</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>444 959</b>	<b>432 425</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	15 845 233	16 337 319
Inventarier och installationer	Not 10	17 131	22 841
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 862 364</b>	<b>16 360 160</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 862 864</b>	<b>16 360 660</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		244	0
Kundfordringar		600	0
Avräkningskonto HSB		2 067 836	2 371 671
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	408	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	175 225	129 879
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 244 313</b>	<b>2 501 567</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 950 000	800 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 950 000</b>	<b>800 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	124 978	374 485
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>124 978</b>	<b>374 485</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 319 291</b>	<b>3 676 052</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 182 155</b>	<b>20 036 712</b>



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 800	138 800
Fond för yttre underhåll		2 073 260	1 837 684
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 212 060</b>	<b>1 976 484</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 273 248	1 076 399
Årets resultat		444 959	432 425
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 718 207</b>	<b>1 508 824</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 930 267</b>	<b>3 485 308</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 546 996	10 375 598
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 546 996</b>	<b>10 375 598</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 303 602	4 821 852
Medlemmarnas inre fond	Not 17	572 339	538 004
Leverantörsskulder		259 883	249 717
Aktuell skatteskuld	Not 18	11 751	6 711
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	23 119	17 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	534 198	541 575
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 704 892</b>	<b>6 175 806</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>16 251 888</b>	<b>16 551 404</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 182 155</b>	<b>20 036 712</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	675 577	629 145
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	497 796	497 796
	<u>1 173 373</u>	<u>1 126 941</u>
Erhållen ränta	10 792	9 925
Erlagd ränta	-257 200	-198 427
Övriga poster	-695	-695
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>926 270</u>	<u>937 744</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 501	86 619
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	31 741	66 223
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>943 510</u></b>	<b><u>1 090 586</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-88 308
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-28 551
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-116 859</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-346 852	-361 852
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-346 852</u></b>	<b><u>-361 852</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>596 658</b>	<b>611 875</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	3 546 156	2 934 282
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>4 142 814</u>	<u>3 546 156</u>
	<b>596 658</b>	<b>611 875</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB och kortfristiga placeringar 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	4 086 603	3 548 220
Årsavgifter lokaler	237 465	225 085
Årsavgifter egna	-237 465	-225 085
Hysesintäkt garage och bilplatser	158 437	153 115
Hysesintäkt övrigt	17 250	22 250
Konsumtionsavgift el	21 031	162 622
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	82 080
Avsatt till inre fond	-63 013	-63 013
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 125	2 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 899	14 238
Övriga primära intäkter och ersättningar	23 955	52 271
	<b>4 268 287</b>	<b>3 974 583</b>
* Från och med 2023 redovisas bredband och el via IMD som årsavgift. I årsavgiften ingår även värme och vatten.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	90 729	0
	<b>90 729</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-100 818	-91 891
El	-320 140	-337 150
Uppvärmning	-472 764	-492 114
Vatten	-224 661	-201 386
Renhållning	-128 646	-87 499
TV, bredband, iptelefoni	-108 972	-108 285
Obligatoriska besiktningar	-2 513	-2 463
Serviceavtal	-30 574	-30 228
Förvaltningskostnader	-722 206	-693 158
Försäkringar	-58 981	-45 480
Fastighetsskatt	-99 208	-98 617
Övriga driftskostnader	-28 543	-24 973
	<b>-2 298 025</b>	<b>-2 213 243</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-17 197	0
Underhåll installationer	-180 439	-25 363
Underhåll övrigt	-11 788	0
	<b>-209 424</b>	<b>-25 363</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-13 225	-10 175
Övriga förvaltningskostnader	-197 106	-174 293
Kostnader andrahandsupplåtelse	-263	-241
Kostnader överlåtelse och panter	-15 911	-16 365
Föreningsverksamhet	-4 113	-10 787
Kontorsutrustning och -material	-671	-1 493
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-24 200	-19 405
Konsulter	-7 688	-9 507
Förbrukningsinventarier	-28 990	-5 912
Medlemsavgifter HSB	-31 705	-29 136
Stämma och styrelse	-17 554	-22 187
	<b>-341 425</b>	<b>-299 501</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-108 300	-106 736
Vicevärdsarvode	-80 869	-79 200
Övriga arvoden	-92 080	-74 718
Revisionsarvode	-4 600	-4 500
Sociala avgifter	-50 920	-44 381
	<b>-336 769</b>	<b>-309 535</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-415 691	-415 691
Markanläggningar	-76 395	-76 395
Installationer och inventarier	-5 710	-5 710
	<b>-497 796</b>	<b>-497 796</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

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

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 787 666	23 787 666
Ingående anskaffningsvärde mark	162 900	162 900
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 967 508	2 879 200
Årets investering markanläggning	0	88 308
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 918 074</b>	<b>26 918 074</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-9 784 560	-9 368 869
Årets avskrivningar byggnader	-415 691	-415 691
Ingående avskrivningar markanläggningar	-796 195	-719 800
Årets avskrivningar markanläggningar	-76 395	-76 395
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 072 841</b>	<b>-10 580 755</b>

**Utgående redovisat värde**

15 845 233

16 337 319

Redovisade värden byggnader	13 587 415	14 003 106
Redovisade värden mark	162 900	162 900
Redovisade värden markanläggningar	2 094 918	2 171 313

**Fastighetsbeteckning:** Vallmon 15

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

**Ställda säkerheter**

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	16 649 092	16 649 092
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 649 092</b>	<b>16 649 092</b>

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	73 482	44 931
Årets investeringar	0	28 551
Årets försäljning, utrangering	-44 931	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>28 551</b>	<b>73 482</b>

Ingående avskrivningar	-50 641	-44 931
Årets avskrivningar	-5 710	-5 710
Årets försäljning, utrangering	44 931	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-11 420</b>	<b>-50 641</b>

**Utgående redovisat värde**

17 131

22 841

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.



2023-12-31 2022-12-31

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	408	17
	<b>408</b>	<b>17</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupen intäkt el, värme, vatten	11 846	7 371
Upplupna ränteintäkter	36 824	4 744
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 555	117 764
	<b>175 225</b>	<b>129 879</b>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån	2,05%	2024-01-18	800 000	800 000
Placering HSB 12 mån	2,75%	2024-03-06	800 000	0
Placering Handelsbanken 9 mån	4,00%	2024-07-24	350 000	0
			<b>1 950 000</b>	<b>800 000</b>

**Not 15 BANK**

Handelsbanken	124 978	374 485
	<b>124 978</b>	<b>374 485</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,87%	2024-06-28	2 619 810	68 060
Stadshypotek AB		1,07%	2026-04-30	2 250 000	100 000
Stadshypotek AB		1,00%	2025-12-01	2 305 788	33 792
Swedbank Hypotek AB		4,06%	2027-05-25	4 475 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		2,66%	2032-03-25	1 790 000	40 000
Swedbank Hypotek AB		0,95%	2024-10-25	1 410 000	30 000
				<b>14 850 598</b>	<b>371 852</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 546 996**

Nästa års amortering av långfristig skuld 273 792

Lån som ska konverteras inom ett år 4 029 810

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 303 602**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,11%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 487 408

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 991 338

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>		
Ingående värde	538 004	514 530
Avsättning	63 013	63 013
Uttag	-28 678	-39 539
	<b>572 339</b>	<b>538 004</b>
<b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	11 751	6 711
	<b>11 751</b>	<b>6 711</b>
<b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	19 722	14 583
Personalens källskatt	2 706	2 680
Arbetsgivaravgifter	691	684
	<b>23 119</b>	<b>17 947</b>
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	94 116	148 281
Upplupna räntekostnader	31 470	15 875
Upplupen revision	12 400	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	388 712	363 071
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 500	3 548
	<b>534 198</b>	<b>541 575</b>

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

Afrodita Cristea  
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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2023 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Dahlberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-05 kl. 18:27:19



**PER FAGERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 16:42:39



**ANDERS CARMING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:14:30



**ANNIKA HAGBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 07:04:06



**CARINA SJÖGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 20:43:46



**SOFIA NYLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 12:22:49



**CURT MÖLLER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 08:07:27



**GUNILLA DAHLBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 12:43:02



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 17:05:26



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-27 kl. 12:44:22



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 17:04:43



# 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 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.