



 Sparande 148 kr/kvm	 Investeringsbehov 219 kr/kvm	 Skuldsättning 976 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 205 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 558 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Brf Malmen i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
148 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = > 250 kr/kvm
4 = 201 - 250 kr/kvm
3 = 151 - 200 kr/kvm
2 = 100 - 150 kr/kvm
1 = < 100 kr/kvm

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
219 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
976 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = < 2 000 kr/kvm
4 = 2 000 - 4 999 kr/kvm
3 = 5 000 - 9 999 kr/kvm
2 = 10 000 - 15 000 kr/kvm
1 = > 15 000 kr/kvm

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = < 4%
4 = 4–7%
3 = 7–10 %
2 = 10–20 %
1 = > 20 %

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
205 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
558 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Malmen i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0895 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2018-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örnen 6	1962-01-01	1962
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler	191
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3810
16	garageplatser	0
Totalt 75 objekt		4001

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 20 st 2 rok, 2 st 3 rok, 14 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Axel Adolfsson	Ordförande	2021-12-16	
Jan Jaani	Ledamot	2020-12-17	
Sven-Arne Ottosson	Ledamot	2021-12-16	
Annelie Engvall	Ledamot	2020-12-17	
Marika Sylvan	HSB-ledamot	2017-08-15	
Lina Bygdén	Ledamot	2020-12-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Axel Adolfsson, Jan Jaani, Annelie Engvall, Lina Bygdén.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sven-Arne Ottosson, Annelie Engvall, Axel Adolfsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Lennart Edling (t.o.m. 2022-02-01) med Carl Torell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: ledamöterna i styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-16. Stämman genomfördes med enbart poströstning p.g.a. den rådande situationen med Covid-19.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 har utförts löpande av vice värden.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 2 % fr.o.m. 2023-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Fasader och tak mot Nelinsgatan har renoverats, trapphusen målats om och nya hissmaskiner installerats.

Årtal	Ändamål
1999	Utbyte av vatten- och avloppsstammar, cirkulationspumpar samt helrenovering av samtliga badrum
2007	Utbyte av samtliga fönster och byte av entrédörrar och garageport
2007	Installation av tvåvägskommunikation i hissarna
2014/2015	Renovering av tak slutfördes (påbörjades år 2013/2014)
2017/2018	Byte till säkerhetsdörrar, installation av fastighetsboxar
2017/2018	Relining av dagvattenledning
2017/2018	OVK-besiktning med åtgärder
2021/2022	Underhåll (olja och färg) entrédörrar och hissar

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

Årtal	Ändamål
2022	Renovering och iordningställande av gemensam lokal och övernattningsrum
2024	Renovering av tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	148	154	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	976	996	1 010	1 029	1 049
Räntekänslighet, %	2	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	205	187	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	448	441	401	413	439
Årsavgifter, kr/kvm	558	558	558	558	558
Totala intäkter, kr/kvm	579	577	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 348	2 356	2 425	2 429	2 422
Resultat efter finansiella poster, tkr	266	482	672	759	308
Soliditet, %	64	63	60	58	55

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt räknas inte om bakåt i tiden.

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 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 (Bostadsrättsytan)

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	293 392	0	0	293 392
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	145 928	0	0	145 928
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 963 749	0	-117 984	2 845 765
S:a bundet eget kapital, kr	3 403 069	0	-117 984	3 285 085
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 527 443	482 220	117 984	4 127 648
Årets resultat, kr	482 220	-482 220	265 690	265 690
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 009 663	0	383 674	4 393 338
S:a eget kapital, kr	7 412 732	0	265 690	7 678 423

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 77 000 kr samt ianspråktagande skett med 194 984 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	4 009 664
Årets resultat, kr	265 690
Reservation till underhållsfond, kr	-77 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	194 984
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 393 338

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 393 338

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 347 562	2 355 674
Övriga rörelseintäkter	3	34 912	21 606
Summa rörelseintäkter		2 382 474	2 377 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 470 558	-1 418 553
Övriga externa kostnader	5	-194 469	-220 917
Underhåll enligt plan	6	-194 984	0
Personalkostnader och arvoden	7	-127 666	-126 291
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-132 488	-132 488
Summa rörelsekostnader		-2 120 165	-1 898 249
Rörelseresultat		262 309	479 031
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 679	25 840
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 298	-22 651
Summa finansiella poster		3 381	3 189
Resultat efter finansiella poster		265 690	482 220
Årets resultat		265 690	482 220

Tilläggsupplysning

Årets resultat	265 690	482 220
Reservering till fond yttre underhåll	-77 000	-134 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	194 984	0
Överskott	383 674	348 220

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022-08-31	2021-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 973 693	5 102 541
Inventarier, verktyg och installationer	9	21 233	24 873
Summa materiella anläggningstillgångar		4 994 927	5 127 414
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 995 427	5 127 914
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		299	835
Övriga fordringar		6 039	1 783
Avräkningskonto HSB Östra		1 090 326	925 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	116 123	119 583
Summa kortfristiga fordringar		1 212 787	1 047 653
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	5 850 000	5 650 000
Summa kortfristiga placeringar		5 850 000	5 650 000
Summa omsättningstillgångar		7 062 787	6 697 653
SUMMA TILLGÅNGAR		12 058 214	11 825 568

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		293 392	293 392
Upplåtelseavgifter		145 928	145 928
Fond för yttre underhåll		2 845 765	2 963 749
Summa bundet eget kapital		3 285 085	3 403 069
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 127 647	3 527 443
Årets resultat		265 690	482 220
Summa fritt eget kapital		4 393 338	4 009 663
Summa eget kapital		7 678 423	7 412 732
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	3 904 418	3 983 162
Leverantörsskulder		75 685	51 117
Aktuella skatteskulder		4 323	7 782
Övriga skulder	15	8 155	11 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	387 210	359 265
Summa kortfristiga skulder		4 379 791	4 412 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 058 214	11 825 568

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader och kvartershus 1,1 %

Inventarier 10 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen saknar underskottsavdrag enligt den senast lämnade inkomstdeklarationen.

2 Nettoomsättning	2021/2022	2020/2021
Årsavgifter	2 126 040	2 126 040
Hyror	127 664	144 256
Hysesbortfall	-4 400	-15 255
Uppvärmning ej moms	4 044	4 044
El moms	94 214	96 589
Summa nettoomsättning	2 347 562	2 355 674
3 Övriga rörelseintäkter	2021/2022	2020/2021
Andrahandsuthyrningar	2 015	0
Överlåtelseavgift	8 163	15 897
Pantförskrivningsavgift	6 216	5 709
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	7 856	0
Återbäring Länsförsäkringar	10 662	0
Övriga rörelseintäkter	34 912	21 606

4 Driftskostnader	2021/2022	2020/2021
Löpande underhåll	91 299	190 966
Elavgifter	162 951	137 566
Uppvärmningsavgifter	507 167	471 911
Vatten och avlopp	148 005	139 480
Sophämtning	73 195	66 480
Försäkringar	34 362	32 541
Kabel-tv och bredband	167 319	84 660
Snörenhållning	18 912	28 926
Fastighetsskötsel, Grundavtal	168 805	166 030
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	96 734	93 334
Brandskydd	1 807	1 494
Förbrukningsinventarier	0	5 165
Summa driftskostnader	1 470 558	1 418 553
5 Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Revisionsarvoden	10 515	9 873
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	119 523	117 541
Övriga förvaltningskostnader	3 613	23 095
Konsultarvoden	1 284	4 104
Medlemsavgift HSB	22 910	22 910
Möteskostnader	21 358	0
Medlemsaktiviteter	200	0
Överlåtelseavgift	14 379	21 606
Juridisk konsult	688	21 788
Summa övriga externa kostnader	194 469	220 917
6 Underhåll enligt plan	2021/2022	2020/2021
Underhåll enligt plan	194 984	0
Summa underhåll enligt plan	194 984	0
7 Personalkostnader och arvoden	2021/2022	2020/2021
Styrelsearvoden	27 833	48 667
Sammanträdesersättning	22 000	0
Arvode vicevärd	36 000	36 000
Arvode föreningsvald revisor	4 500	0
Övriga arvoden	9 500	10 500
Sociala avgifter	27 833	29 625
Övriga personalkostnader	0	1 500
Summa personalkostnader och arvoden	127 666	126 291

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2022-08-31	2021-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 760 263	11 760 263
Ingående anskaffningsvärde mark	229 600	229 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 989 863	11 989 863
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 887 322	-6 758 474
Årets avskrivningar	-128 848	-128 848
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 016 169	-6 887 322
Utgående redovisat värde	4 973 693	5 102 541
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	802 000	732 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 400 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	365 000	431 000
Totalt taxeringsvärde	62 567 000	51 563 000
Fastighetsbeteckning: Örnen 6		
9 Inventarier, verktyg och installationer	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärde	36 400	36 400
Utgående anskaffningsvärde	36 400	36 400
Ingående avskrivningar enligt plan	-11 527	-7 887
Årets avskrivningar enligt plan	-3 640	-3 640
Utgående avskrivning enligt plan	-15 167	-11 527
Utgående redovisat värde	21 233	24 873
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-08-31	2021-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda fastighetsförvaltning		34 121	32 896
Förutbetald fastighetsförsäkring		11 621	11 121
Förutbetald kabel-tv och bredband		23 368	27 270
Upplupna elintäkter		27 173	28 618
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 842	19 678
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 123	119 583
12 Övriga kortfristiga placeringar		2022-08-31	2021-08-31
Räntebärande konto HSB		5 850 000	5 650 000
Summa kortfristiga placeringar		5 850 000	5 650 000
13 Skulder till kreditinstitut		2022-08-31	2021-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	1,273 2022-09-30	2 698 798	2 764 222
Stadshypotek AB	1,063 2023-03-15	1 205 620	1 218 940
		3 904 418	3 983 162
Nästa års amortering beräknas uppgå till		78 744	78 744
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		3 825 674	3 904 418
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		314 976	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		3 510 698	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		6 082 000	6 082 000
Summa ställda säkerheter		6 082 000	6 082 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2022-08-31	2021-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		78 744	78 744
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		3 825 674	3 904 418
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 904 418	3 983 162

15 Övriga skulder	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	8 155	11 509
Summa övriga kortfristiga skulder	8 155	11 509
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	11 509	11 509
Uttag under året	-3 354	0
Utgående värde	8 155	11 509
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna arvoden	101 000	95 167
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	29 984	29 901
Upplupna räntekostnader	8 658	4 034
Förutbetalda hyror och avgifter	193 759	186 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 248	35 608
Avtalsplacerade betalningar	4 561	7 919
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	387 210	359 265

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Axel Adolfsson

Annelie Engvall

Sven-Arne Ottosson

Jan Jaani

Lina Bygdén

Marika Sylvan

Vår revisionsberättelse har lämnats

Carl Torell

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Malmen i Norrköping, org.nr. 725000-0895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malmen i Norrköping för räkenskapsåret 2021 09 01 - 2022 08 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 augusti 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen - Bostadsrättskollen, som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-13).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Malmén i Norrköping för räkenskapsåret 2021 09 01 - 2022 08 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Torell
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Malmen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AXEL ADOLFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-10-09 kl. 20:33:50



LINA BYGDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-07 kl. 11:26:59



SVEN-ARNE OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-09 kl. 18:38:42



ANNELIE ENGVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-11 kl. 11:15:13



JAN JAANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-09 kl. 18:00:07



MARIKA SYLVAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-07 kl. 12:50:34



CARL TORELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-10-17 kl. 07:11:14



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-10-18 kl. 08:34:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Malmen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL TORELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-10-17 kl. 07:10:28



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-10-18 kl. 08:34:11



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.