

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Malmen

726000-1198

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Malmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Malmen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1944-09-11.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Malmen 18 som uppfördes 1944-45. Fastigheten består av 42 lägenheter samt 9 lokaler för uthyrning.

Adresser: Ekgatan 3-7

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
12	3	72-75
6	2,5	61-66
6	1	38-40
18	1 med kokvrå	24-26
42		

Total bostadsyta är 1 952 m² och total lokalyta är 50 m².

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensamhetslokal, gym, bastu och ett uthyrningsrum.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen tillser att löpande underhåll sköts och att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Utförda arbeten:

2017 Fönsterrenovering

2018 Omläggning dagvattenstammar och iordningställande av gård

2019 Putsarbeten

VF

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av HSB FastighetsFörvaltning Göta AB och den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 65 medlemmar.

Överlåtelser

42 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter valda på stämman den 28 april 2022

Magnus Sjögren	Syrelseordförande
Marie Kemi	Ledamot
Magnus Johansson	Ledamot
Susanne Lindmark Svensson	Ledamot
Jonas Möller	Ledamot
Dan Cederquist	Suppleant
Saga Eriksson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Revisor

Ordinarie: Auktoriserad revisor Viktor Friberg
Suppleant: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson
Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration och Obligatorisk Ventilationskontroll har utförts.

Brytskydd har installerats på alla entrédörrar.

I övrigt har det underhåll utförts som fordrats för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 261	1 282	1 282	1 251
Resultat efter finansiella poster	52	138	199	111
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/m ²)	547	526	526	516
Lån (kr/m ²)	3 687	4 248	4 299	4 349
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,33	2,04	2,07	2,12
Driftskostnad (kr/m ²)	302	311	268	273

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

VF

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 600	184 100	-1 795 762	138 380	-1 355 682
Disposition av föregående års resultat:		47 600	90 780	-138 380	0
Årets resultat				51 991	51 991
Belopp vid årets utgång	117 600	231 700	-1 704 982	51 991	-1 303 691

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 1 prisbasbelopp.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 704 982
årets vinst	51 991
	-1 652 991

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	48 300
i ny räkning överföres	-1 701 291
	-1 652 991

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

VF

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	1 260 666	1 281 798
Övriga intäkter		43 231	31 741
Summa rörelseintäkter		1 303 897	1 313 539
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-760 493	-707 214
Administrationskostnader	4	-100 149	-92 723
Löner och ersättningar	5	-62 351	-59 847
Avskrivningar av byggnader	6	-30 000	-30 000
Avskrivning förbättringar		-116 000	-116 000
Summa rörelsekostnader		-1 068 993	-1 005 784
Rörelseresultat		234 904	307 755
Finansiella poster			
Räntekostnader		-182 913	-169 375
Summa finansiella poster		-182 913	-169 375
Resultat efter finansiella poster		51 991	138 380
Årets resultat		51 991	138 380

WF

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

5 300 455

5 446 455

Summa materiella anläggningstillgångar

5 300 455

5 446 455

Summa anläggningstillgångar

5 300 455

5 446 455

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 434

0

Övriga fordringar

4 270

9 121

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 463

35 773

Summa kortfristiga fordringar

43 167

44 894

Kassa och bank

Kassa och bank

1 006 389

1 723 223

Summa kassa och bank

1 006 389

1 723 223

Summa omsättningstillgångar

1 049 556

1 768 117

SUMMA TILLGÅNGAR

6 350 011

7 214 572

v+

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 600	117 600
Fond för yttre underhåll		231 700	184 100
Summa bundet eget kapital		349 300	301 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 704 982	-1 795 762
Årets resultat		51 991	138 380
Summa fritt eget kapital		-1 652 991	-1 657 382
Summa eget kapital		-1 303 691	-1 355 682
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 298 974	6 045 750
Summa långfristiga skulder		7 298 974	6 045 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	81 776	2 245 613
Leverantörsskulder		41 056	61 491
Skatteskulder		8 431	8 051
Övriga skulder		9 538	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 927	209 349
Summa kortfristiga skulder		354 728	2 524 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8	6 350 011	7 214 572

✓

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Förbättringar	50

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Föreningens intäkter

Resultat efter finansiella poster
Föreningens resultat

Soliditet (%)
Eget kapital dividerat med tillgångar

Årsavgift per m²
Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta

Lån per m²
Totala lån på balansdagen dividerat med total yta

Genomsnittlig skuldränta
Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder

Driftskostnad per m² Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetskötsel

WF

Not 2 Avgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 067 976	1 027 008
Hyresintäkter lokaler	13 500	13 500
Hyresintäkter garage, parkeringsplatser	45 440	45 960
Hyresintäkter antennplats	33 160	32 250
Kabel-TV, bredband	100 590	98 280
Balkonger	0	64 800
Summa avgifter och hyror	1 260 666	1 281 798

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader		
El	48 510	35 670
Värme	186 664	199 134
Vatten	75 805	89 803
Renhållning	71 128	72 691
Försäkring	42 837	33 310
Kabel-TV	95 913	95 283
Fastighetsskötsel entreprenad	82 593	95 524
Övriga fastighetskostnader	438	1 769
Summa driftskostnader	603 888	623 184
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	91 037	25 967
Summa reparationer och underhåll	91 037	25 967
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	65 568	58 063
Summa fastighetskostnader	760 493	707 214

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	54 492	53 232
Revision	11 000	11 000
Övriga förvaltningskostnader	34 657	28 491
Summa	100 149	92 723

Not 5 Löner och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvoden	48 300	46 500
Arbetsgivaravgifter	14 051	13 347
Summa	62 351	59 847

VF

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	7 240 084	7 240 084
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 240 084	7 240 084
Ingående avskrivningar	-1 793 629	-1 647 629
Årets avskrivningar	-146 000	-146 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 939 629	-1 793 629
Utgående redovisat värde	5 300 455	5 446 455
Taxeringsvärden byggnader	17 377 000	14 408 000
Taxeringsvärden mark	11 800 000	11 800 000
	29 177 000	26 208 000

Not 7 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek	2,08	2029-01-25	1 001 738	1 001 738
Swedbank Hypotek	2,15	2026-08-25	450 000	450 000
Swedbank Hypotek		90 dgr	0	828 837
Swedbank Hypotek	1,02	2026-11-25	1 471 012	1 486 788
Swedbank Hypotek	2,60	2025-09-25	1 485 000	1 485 000
Swedbank Hypotek	3,98	2032-06-23	1 335 000	1 365 000
Swedbank Hypotek	2,53	2028-05-24	1 638 000	1 674 000
			7 380 750	8 291 363
Kortfristig del av långfristig skuld			81 776	2 245 613

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld

Not 8 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 658 000	8 658 000
	8 658 000	8 658 000

✓✓

Jönköping 2023-03-26



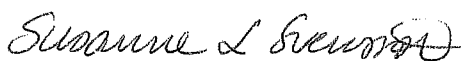
Magnus Sjögren
Ordförande



Marie Kemi



Magnus Johansson

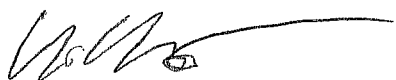


Susanne Lindmark Svensson



Jonas Möller

Min revisionsberättelse har lämnats 29 mars 2023



Viktor Friberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malmen
Org.nr. 726000-1198

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmen för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. *W*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Malmen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 29 mars 2023



Viktor Friberg
Auktoriserad revisor