



Årsredovisning 2025

HSB Brf Vallsängen i Skövde

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vallsängen med säte i Skövde org.nr. 766600-2899 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallsängen 2	1966-11-24	1969
Vallsängen 3	1965-10-05	1969
Vallsängen 4	1965-10-05	1969

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
128	lokaler (hyresrätt)	2 625
58	garageplatser	841
342	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24 228
4	lägenheter (hyresrätt)	251
Totalt 532 objekt		27 945

Föreningens lägenheter fördelas på: 78 st 1 rok, 70 st 2 rok, 42 st 3 rok, 150 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Susanne Ottosson	Ordförande
Gunnel Johansson	Ledamot
Eva Ekdahl	Ledamot
Roland Helmner	Ledamot, utsedd av HSB NG
Tomas Frost	Ledamot
Barbro Krantz	Ledamot
Martin Gustafsson	Ledamot
Maria Litstrand	Ledamot
Jasmin Sekic	Ledamot
Peter Myhrfeldt	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för Gunnel Johansson, Eva Ekdahl, Tomas Frost, Jasmin Sekic och Peter Myhrfeldt.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Ekdahl, Susanne Ottosson, Maria Litstrand och Lena Flink (HSB NG).

Revisorer har varit: Lena Linder med Patrik Bjerkander som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Någon valberedning kunde inte väljas på stämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,5 %.

En förändring av årsavgiften med +4,95 % per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-02-26.

Föreningen har under 2025 påbörjat målning i trapphus.

Jul och påskpyssel för barn anordnades i gemensamhetslokalen.

En aktivitetsdag utomhus i föreningen genomfördes under september månad där vi grillade hamburgare och gick tipspromenad.

Styrelsen har iordningställt odlingslådor som boende kommer att kunna hyra.

Under året har föreningen installerat återvinning av papp, plast, metal och glas på anmodan från avfallshanteringen i Skövde kommun.

Vinprovningar har genomförts under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Stambyte genomfördes år 2001-2003.
- Fönsterbyte skedde år 2007. Energiglas insattes och plåtbeklädnad av utvändiga fönsterkarmar gjordes.
- Fasadrenovering, byte av balkongplåtar samt målning av puts gjordes år 2014.
- Låsbyte gjordes år 2014.
- Säkerhetsdörrar till lägenheter installerades år 2015.
- Samtliga yttre och invändiga belysningsarmaturer har under åren 2014- 2018 utbytts till led belysning.
- Samtliga 18 lägenhetshus dränerades år 2018 - 2019.
- Digitalt bokningssystem för tvättstugor samt ett passersystem för entréportar och källardörrar installerades år 2024.

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

Målningsarbeten i trapphus och källargångar påbörjades 2025 och kommer pågå under 2026.

Styrelsen kommer eventuellt att behöva titta på byta av tak på våra fastigheter.

Vi kommer under 2026 att påbörja underhåll av skyddsrum.

Vi kommer under en 5 års period att se över befintliga sophus då de är i stort behov av renovering.

Medlemsinformation

Under året har 48 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 444 och under året har det tillkommit 61 och avgått 51 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 454, varav 453 innhar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Norra Götaland.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	269	271	279	282	256
Skuldsättning, kr/kvm	1 998	2 136	2 466	2 630	2 786
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 304	2 464	2 625	2 799	2 966
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	200	173	163	162	166
Årsavgifter, kr/kvm	903	864	808	777	764
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	820	784	794	765	748
Nettoomsättning, tkr	22 886	21 892	20 468	19 684	19 300
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 058	2 380	156	2 667	2 112
Soliditet, %	34	31	28	27	24

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 302 900	0	0	2 302 900
Underhållsfond, kr	17 520 964	0	1 899 106	19 420 070
S:a bundet eget kapital, kr	19 823 864	0	1 899 106	21 722 970
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 073 947	2 379 912	-1 899 106	7 554 753
Årets resultat, kr	2 379 912	-2 379 912	2 058 250	2 058 250
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 453 859	0	159 144	9 613 003
S:a eget kapital, kr	29 277 723	0	2 058 250	31 335 973

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 680 000 kr samt ianspråktagande skett med 780 894 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	9 453 859
Årets resultat, kr	2 058 250
Reservation till underhållsfond, kr	-2 680 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	780 894
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 613 003

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 613 003
------------------------------------	------------------

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	2 058 250 kr
Avsättning till underhållsfond	-2 680 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>780 894 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	- 1 899 106 kr
Resultat efter fondförändring	159 144 kr

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	22 885 780	21 892 134
Övriga rörelseintäkter		25 735	14 590
Summa Rörelseintäkter		22 911 515	21 906 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-13 824 655	-12 602 171
Övriga externa kostnader	Not 4	-499 909	-536 167
Personalkostnader	Not 5	-363 754	-278 148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-4 670 145	-4 543 489
Summa Rörelsekostnader		-19 358 463	-17 959 975
Rörelseresultat		3 553 053	3 946 749
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 287	7 262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 502 090	-1 574 099
Summa Finansiella poster		-1 494 803	-1 566 837
Resultat efter finansiella poster		2 058 250	2 379 912
Resultat före skatt		2 058 250	2 379 912
Årets resultat		2 058 250	2 379 912

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	86 329 593	88 750 451
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	377 893	436 730
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		86 707 486	89 187 180

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Norra Götaland		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

86 707 986 89 187 680

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 581	12 290
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	6 005 487	4 942 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		301 691	385 712
Summa Kortfristiga fordringar		6 311 759	5 340 345

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	8 928	6 263
Summa Kassa och bank		8 928	6 263

Summa Omsättningstillgångar

6 320 687 5 346 608

Summa Tillgångar

93 028 673 94 534 289

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 302 900	2 302 900
Fond för yttre underhåll	19 420 070	17 520 964
Summa Bundet eget kapital	21 722 970	19 823 864

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 554 753	7 073 947
Årets resultat	2 058 250	2 379 912
Summa Fritt eget kapital	9 613 003	9 453 859

Summa Eget kapital

31 335 973 29 277 723

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	43 850 000	36 146 250
Summa Långfristiga skulder		43 850 000	36 146 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 971 250	23 542 500
Leverantörsskulder		529 048	547 052
Skatteskulder		55 551	33 763
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	2 496 814	2 371 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 790 037	2 615 480
Summa Kortfristiga skulder		17 842 700	29 110 316

Summa Skulder

61 692 700 65 256 566

Summa Eget kapital och skulder

93 028 673 94 534 289

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 553 053	3 946 749
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 670 145	4 543 489
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 670 145	4 543 489
Erhållen ränta	7 287	7 262
Erlagd ränta	-1 530 680	-1 603 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 699 805	6 894 347
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	94 946	-61 716
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	332 224	119 091
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	427 171	57 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 126 975	6 951 722
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 190 450	-3 973 917
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 190 450	-3 973 917
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 867 500	-3 917 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 867 500	-3 917 500
Årets kassaflöde	1 069 025	-939 695
Likvida medel vid årets början	4 887 930	5 827 624
Likvida medel vid årets slut	5 956 955	4 887 930

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 vid årets slut	10 071 tkr
Förändring jämfört med föregående år	29 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	21 878 664	20 936 376
	Hyror bostäder	266 808	255 106
	Hyror lokaler	338 264	337 636
	Hyror garage och parkeringsplatser	190 260	187 660
	Hyror förbrukningsbaserad	92 936	100 772
	Hyror övrigt	3 756	4 098
	Övriga primära intäkter	426 585	408 609
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	23 197 273	22 230 257
	Hysesbortfall	-4 271	-30 901
	Avsatt till inre fond	-307 222	-307 222
	<i>Summa</i>	-311 493	-338 123
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	22 885 780	21 892 134

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 948 823	-4 713 334
	Snö och halk-bekämpning	-9 134	-18 457
	Reparationer	-378 044	-338 994
	Planerat underhåll	-780 894	-647 634
	Försäkringsskador	-94 807	-144 365
	El	-843 665	-795 549
	Uppvärmning	-3 373 180	-2 910 598
	Vatten	-1 378 771	-1 121 756
	Sophämtning	-623 030	-562 687
	Fastighetsförsäkring	-184 293	-176 357
	Kabel-TV och bredband	-464 072	-455 153
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-631 054	-595 940
	Tomträttsavgäld	-3 279	-4 786
	Övriga driftkostnader	-111 609	-116 561
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 824 655	-12 602 171

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-43 464	-45 213
	Administrationskostnader	-83 729	-128 208
	Extern revision	-31 800	-31 400
	Konsultkostnader	-6 250	-6 250
	Medlemsavgifter	-163 373	-159 146
	Föreningsverksamhet	-167 474	-159 773
	Övriga förvaltningskostnader	-3 820	-6 178
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-499 909	-536 167
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-205 326	-185 560
	Revisionsarvode	-13 000	-12 600
	Övriga arvoden	-31 000	-20 720
	Sociala avgifter	-62 073	-59 268
	Övriga personalkostnader	-52 355	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-363 754	-278 148
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 416 311	-3 416 311
	Avskrivning på markanläggning	-1 194 998	-1 068 342
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-58 836	-58 836
	<i>Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-4 670 145	-4 543 489

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	142 293 039	138 345 623
	Ingående anskaffningsvärde mark	937 700	937 700
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	21 366 836	21 366 836
	Årets investeringar	2 190 450	3 947 416
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	166 788 026	164 597 575
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-75 847 125	-71 362 472
	Årets avskrivningar	-4 611 308	-4 484 652
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-80 458 433	-75 847 125
	<i>Utgående redovisat värde</i>	86 329 593	88 750 451
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	197 000 000	205 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 307 000	2 152 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 148 000	1 044 000
	<i>Summa</i>	272 455 000	298 196 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	94 340 000	94 340 000
	Varav i eget förvar	-4 750 000	-4 750 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	89 590 000	89 590 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	545 912	815 849
	Årets investeringar	0	42 451
	Årets försäljning/utrangering	0	-312 388
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	545 912	545 912
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-109 182	-362 734
	Årets avskrivningar	-58 836	-58 836
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	312 388
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-168 019	-109 182
	<i>Utgående redovisat värde</i>	377 893	436 730

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	15 950
	Årets investeringar	2 190 450	3 931 466
	Omklassificering till markanläggning/byggnad	-2 190 450	-3 947 416
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 948 027	4 881 667
	Skattekonto	57 460	60 676
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 005 487	4 942 343
Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	3 462	3 420
	Nordea	5 466	2 842
	<i>Summa Kassa och bank</i>	8 928	6 263

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,72%	2028-04-30	3 525 000	700 000
SBAB	3,70%	2028-01-19	7 600 000	200 000
Stadshypotek AB	3,68%	2026-06-30	5 500 000	400 000
Stadshypotek AB	1,13%	2029-09-01	5 600 000	400 000
Stadshypotek AB	1,47%	2031-04-30	10 250 000	400 000
Stadshypotek AB	0,91%	2026-04-30	3 671 250	667 500
Stadshypotek AB	3,03%	2027-03-30	12 375 000	300 000
Stadshypotek AB	3,33%	2030-03-30	7 300 000	800 000
			55 821 250	3 867 500

Långfristig del	43 850 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 800 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 171 250
Kortfristig del	11 971 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 867 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	15 470 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	8 250 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,65%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	183	1 228
Arbetsgivaravgifter	27 842	24 370
Källskatt	33 107	26 892
Inre fond	2 335 960	2 243 912
Övriga kortfristiga skulder	99 722	75 118
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 496 814	2 371 520

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 987 583	1 895 015
Upplupna räntekostnader	99 401	127 991
Övriga upplupna kostnader	703 053	592 474
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 790 037	2 615 480

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Vallsängen i Skövde, org.nr. 766600-2899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Vallsängen i Skövde för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 HSBs Bostadsrättsförening Vallsängen i Skövde för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Linder
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Vallsängen i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Susanne Ottosson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 15:37:16



Peter Myhrfeldt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 19:31:28



Roland Helmner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 00:01:56



Martin Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 19:36:41



Eva Ekdahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:40:37



Maria Litstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 05:41:23



Jasmin Sekic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 19:39:14



Barbro Krantz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 22:25:34



Tomas Frost

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:28:04



**Gunnel Maria Margareta
Johansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 08:00:49



Lena Linder

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:27:35



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 17:14:38



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Vallsängen i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lena Linder

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:25:26



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 17:13:30



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.