



Årsredovisning 2025

HSB Brf Vallmon i Vänersborg

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vallmon i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 716449-5249 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallmon	2012-01-01	2012

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar genom upphandling via Söderberg & Partner. 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
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 564
43	garageplatser	538
43	förråd	194
1	gästhus	36
Totalt 130 objekt		4 332

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 21 st 3 rok, 8 st 3.5 rok, 7 st 4 rok, 1 st 4.5 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Magnus Gasslander	Ordförande	2024-12-17
Margaretha Gustavsson	Ledamot	2022-05-28
Lennart Christer Järpler	Ledamot	2025-06-04
Bodil Hägg	Ledamot	2025-06-04
Per-Ove Bragander	Ledamot	2024-06-28
Tomas Sunnerdahl	Ledamot	2023-11-29
Hanna Bengtsson	Ledamot	2025-10-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Gasslander, Per-Ove Bragander och Hanna Bengtsson.

Firman tecknas två i förening av Bodil Hägg, Magnus Gasslander och Per-Ove Bragander.

Revisorer har varit: Stig Olle Mattsson med Björn Olof Falk som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lena Ann Christin Mattsson (sammankallande) och Lars Gunnar Lundqvist, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Morgan Aronsson.

Ansvarig för IT tjänsterna har varit: Per-Ove Bragander.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4% 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.

Under året har föreningen övergått till att tillämpa K3-regelverket för redovisning enl Not 1.

Flera nya personer i styrelsen under året. Flera styrelsemedlemmar fick mer riktade ansvarsområden. Ny vice värd utsågs under året.

Styrelsearbetet har under året utvecklats med digitala hjälpmedel bla digitalt styrelsestöd.

Brf Vallmon bjöd in HSB kontoret i Trollhättan / Ekonomifunktionen för en ekonomigenomgång inför budgetarbetet, vilket var mycket uppskattat.

Underhållsplan följs. Bl a har gårdsplanen fått träbeläggningen genomgången och OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) besiktning gjorts.

Flera leverantörsavtal har uppdaterats och nya avtal har tecknats med HSB teknisk förvaltning, Vattenfall samt Schindler hissar.

Ny leverantör av bredband/TV och telefoni har installerats.

Föreningsaktivitet genomfördes under hösten i gårdshuset.

I december bjöds samtliga boende på glöggmingel med Luciafirande i gårdshuset.

Under året har styrelsen lämnat skriftlig information via 6 stycken Vallmoblad. Vallmobladet skickas nu ut digitalt till de som så önskar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Samtliga åtgärder enligt 5-årsgarantibesiktning har av HSB åtgärdats succesivt under åren.

Elbilsaddning till samtliga parkeringsplatser installerade.

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

Åtgärder kommer att ske enligt underhållsplanen.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning, teknisk förvaltning inklusive trädgård, lokalsvård och jourservice.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Vattenfall avseende fastighetsel.
- InCharge för elbilsaddning.
- Telia avseende kabel-tv och internet.
- Schindler Hiss AB avseende hissbesiktningar och hisservice.
- Hörman Svenska AB avseende garageportservice.
- Propeye Services AB avseende avläsning individuell elförbrukning.
- Brandservice Trestad AB
- Bravida avseende värmepump.
- Dalek Lås & Larm avseende underhåll lås och dörrautomatik.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	151	177	249	341	360
Skuldsättning, kr/kvm	5 450	5 808	6 597	8 167	8 673
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 635	7 059	7 592	8 153	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	180	170	135	150	159
Årsavgifter, kr/kvm	865	842	812	802	736
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	89	91	0
Totala intäkter, kr/kvm	789	771	792	880	888
Nettoomsättning, tkr	3 418	3 342	3 251	3 131	3 158
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 083	-185	-33	361	431
Soliditet, %	76	75	74	72	71

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 495 175 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 151 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter och eventuellt minska amorteringar. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer samt utveckling av kostnader för drift och underhåll.

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	48 033 000	0	0	48 033 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	27 061 000	0	0	27 061 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 140 932	0	450 576	5 591 508
S:a bundet eget kapital, kr	80 234 932	0	450 576	80 685 508
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 817 434	-185 052	-450 576	-3 453 061
Årets resultat, kr	-185 052	185 052	-1 082 959	-1 082 959
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 002 486	0	-1 533 535	-4 536 020
S:a eget kapital, kr	77 232 446	0	-1 082 959	76 149 488

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 533 700 kr samt ianspråktagande skett med 83 124 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	-3 002 485
Årets resultat, kr	-1 082 959
Reservation till underhållsfond, kr	-533 700
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	83 124
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 536 020

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 536 020

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 417 520	3 341 774
Övriga rörelseintäkter		30 427	56 624
Summa Rörelseintäkter		3 447 947	3 398 398
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 849 253	-1 747 752
Övriga externa kostnader	Not 4	-62 665	-145 629
Personalkostnader	Not 5	-105 410	-116 060
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 654 297	-869 856
Summa Rörelsekostnader		-3 671 625	-2 879 297
Rörelseresultat		-223 677	519 101
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 229	112 859
Räntekostnader och liknande resultatposter		-882 511	-817 012
Summa Finansiella poster		-859 282	-704 153
Resultat efter finansiella poster		-1 082 959	-185 052
Resultat före skatt		-1 082 959	-185 052
Årets resultat		-1 082 959	-185 052

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	98 570 047	100 169 898
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	358 236	412 682
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		98 928 284	100 582 581

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

98 928 784 100 583 081

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-64	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	695 591	845 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	88 716	120 593
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		784 243	966 311

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	600 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		600 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	0	1 480 726
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	1 480 726

Summa Omsättningstillgångar

1 384 243 2 447 037

Summa Tillgångar

100 313 027 103 030 117

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	75 094 000	75 094 000
Fond för yttre underhåll	5 591 508	5 140 932
Summa Bundet eget kapital	80 685 508	80 234 932

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 453 061	-2 817 434
Årets resultat	-1 082 959	-185 052
Summa Ansamlad förlust	-4 536 021	-3 002 485

Summa Eget kapital

76 149 487 77 232 447

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 259 096	15 309 096
Summa Långfristiga skulder		16 259 096	15 309 096

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 350 000	9 850 000
Leverantörsskulder		155 622	218 416
Skatteskulder		39 696	30 712
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	5 660	10 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	353 465	379 124
Summa Kortfristiga skulder		7 904 443	10 488 574

Summa Skulder

24 163 539 25 797 670

Summa Eget kapital och skulder

100 313 027 103 030 117

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-223 677	519 101
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 654 297	869 856
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 654 297	869 856
Erhållen ränta	23 229	112 859
Erlagd ränta	-841 238	-817 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	612 611	684 804
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	7 968	-38 048
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-125 404	105 129
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-117 436	67 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten	495 175	751 886
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-27 494
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-27 494
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 550 000	-1 900 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 550 000	-1 900 000
Årets kassaflöde	-1 054 825	-1 175 608
Likvida medel vid årets början	2 314 888	3 490 497
Likvida medel vid årets slut	1 260 063	2 314 888

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.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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 uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 862 432	2 752 284
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	107 470	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	106 898	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	318 320	329 120
	Hyror förbrukningsbaserad	16 950	122 378
	Hyror informationsöverföring	0	127 968
	Övriga primära intäkter	5 450	10 024
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 417 520	3 341 774
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 417 520	3 341 774
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-588 669	-589 717
	Snö och halk-bekämpning	-9 871	-9 028
	Reparationer	-167 781	-65 786
	Planerat underhåll	-83 124	-82 705
	El	-436 807	-434 794
	Uppvärmning	-236 729	-203 518
	Vatten	-108 090	-99 862
	Sophämtning	-42 835	-52 877
	Fastighetsförsäkring	-45 835	-39 684
	Kabel-TV och bredband	-110 520	-139 472
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-18 990	-15 180
	Övriga driftkostnader	0	-15 128
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 849 253	-1 747 752

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	-469	-59 456
	Administrationskostnader	-5 605	-426
	Extern revision	-13 625	-14 375
	Konsultkostnader	-11 089	-13 663
	Medlemsavgifter	-24 936	-24 297
	Föreningsverksamhet	-6 069	-4 182
	Övriga förvaltningskostnader	-873	-29 230
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-62 665	-145 629

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 000	-62 100
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-36 039	-35 300
	Sociala avgifter	-17 371	-14 660
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-105 410	-116 060

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 599 851	-818 501
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-54 446	-51 355
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 654 297	-869 856

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 517 000	97 517 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 840 000	11 840 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	109 357 000	109 357 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 187 102	-8 368 601
	Årets avskrivningar	-1 599 851	-818 501
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-10 786 953	-9 187 102
	Utgående redovisat värde	98 570 047	100 169 898
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 899 000	1 518 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 800 000	10 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	70 699 000	68 118 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 263 000	34 263 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	34 263 000	34 263 000

Fastighetsbeteckning: Vallmon 7 Vårdeår: 2012

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	495 219	467 725
	Årets investeringar	0	27 494
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	495 219	495 219
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-82 536	-31 182
	Årets avskrivningar	-54 446	-51 355
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-136 982	-82 536
	Utgående redovisat värde	358 236	412 682

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	660 063	834 162
	Övriga fordringar	35 528	11 555
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	695 591	845 717
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 716	120 593
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	88 716	120 593
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	600 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	600 000	0
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	0	1 480 726
	<i>Summa Kassa och bank</i>	0	1 480 726

Not 14 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	3,74%	2027-06-01	9 009 096	700 000
Stadshypotek AB	4,11%	2026-04-30	6 400 000	600 000
Stadshypotek AB	3,02%	2028-03-30	8 200 000	250 000
			23 609 096	1 550 000
Långfristig del			16 259 096	
Nästa års amortering av långfristig skuld			950 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 400 000	
Kortfristig del			7 350 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 550 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			6 200 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,59%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	4 242	8 905
Källskatt	1 418	1 418
<i>Summa Övriga skulder</i>	5 660	10 323

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	298 567	283 683
Upplupna räntekostnader	41 273	0
Övriga upplupna kostnader	13 625	95 441
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	353 465	379 124

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 beslutat 2026-03-31 i Vänersborg.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vallmon i Vänersborg, org.nr. 716449-5249

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vallmon i Vänersborg 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 HSB Bostadsrättsförening Vallmon i Vänersborg 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Vänersborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olle Mattsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Magnus Gasslander

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:40:29



Lennart Christer Järpler

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:43:00



Margaretha Gustavsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:41:20



Tomas Sunnerdahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:42:55



Bodil Hägg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:41:18



Hanna Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:42:33



Per-Ove Bragander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:39:56



Stig Olle Mattsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 17:32:50



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:07:39



Revisionsberättelse 2025

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

Stig Olle Mattsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 16:43:51



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:05:46



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.