







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|---|---|
| **Sparande** 247 kr/kvm | **Investeringsbehov** 13 414 kr/kvm | **Skuldsättning** 2 717 kr/kvm |
| **Räntekänslighet** 4 % | **Energikostnad** 175 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen |
| **Tomträtt** Nej | **Årsavgift** 790 kr/kvm | |

# Årsredovisning 2025

## HSB Brf Vallaskogen i Östersund

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|
| <br>Sparande<br>247 kr/kvm | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta). | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar. | Högt > 300<br>Måttligt till högt 201 – 300<br>Lågt till måttligt 120 – 200<br>Mycket lågt < 120<br><br>Riktvärdet anges i kr/kvm. |

## Styrelsens kommentar

.

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|
| <br>Investeringsbehov<br>13 414 kr/kvm | Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta). | För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven. | |

## Styrelsens kommentar

.

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|
| <br>Skuldsättning<br>2 717 kr/kvm | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta). | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov. | Låg < 4 000<br>Normal 4 000 – 10 000<br>Hög 10 001 – 15 000<br>Mycket hög > 15 000<br><br>Riktvärdet anges i kr/kvm. |

## Styrelsens kommentar

.

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|
| <br>Räntekänslighet<br>4 % | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna. | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika. | Låg < 5<br>Normal 5 – 9<br>Hög 9 – 15<br>Väldigt hög > 15<br><br>Riktvärdet anges i %. |

## Styrelsens kommentar

.

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|
| <br>Energikostnad<br>175 kr/kvm | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta). | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen. | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna. |

## Styrelsens kommentar

.

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|
| <br>Tomträtt<br>Nej | Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken). | Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar. | Ja eller nej. |

## Styrelsens kommentar

.

| NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
| --- | --- | --- | --- |
|  Årsavgift 790 kr/kvm | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). | Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg. | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar. |

## Styrelsens kommentar

.

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vallaskogen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-5653 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-15.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Östersund kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Valla Centrum 8 | 1980-10-21 | 1982 och 1993 |
| **Totalt 1 objekt** | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. 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 $m^2$ |
|---|---|---|
| 141 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 13 740 |
| 107 | garageplatser | 1 485 |
| 55 | p-platser | 0 |
| 1 | kvartershus | 92 |
| **Totalt 304 objekt** | | **15 317** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 68 st 3 rok, 40 st 4 rok, 1 st 6 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|---|---|
| Jörgen Wedmark | Ordförande |
| Kent Torbjörn Spängs | Ledamot |
| Pär Nyblom | Ledamot |
| Anna Lundmark | Ledamot |
| Angela Murén | Ledamot |
| Willy Runnzell | Ledamot HSB |
| Johan Rundgren | Ledamot |
| Fredrik Sveding Billskog | Ledamot |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Angela Murén, Anna Lundmark, Fredrik Billskog och Thorbjörn Spängs.
Firman tecknas två i förening av Jörgen Wedmark, Angela Murén, Willy Runnzell och Johan Rundgren.
Revisorer har varit: Evert Jönsson med Eva Bengtsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.
Valberedning har varit: Mattias Löfqvist (sammankallande) och Sofie Thalin, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.
En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.
Beslutet är i linje med den femårsprognos som har upprättats och som tar hänsyn till föreningens planerade större underhålls- och investeringsåtgärder.
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 2025-09-02, varvid planen uppdaterades.

**Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2021 | Ny tvättmaskin och torkskåp Renovering av samlingslokalen klar Bastu renoverad Överbyggnad källarentré hus nr 13 2 st laddplatser för elbilar utanför varmgaraget Service och uppdatering av övervakningsutrustningen i varmgaraget (det dyra leasingavtalet avslutat) Statusbesiktningar: tak, uc, ve och el somett led i uppdateringen av underhållsplanen Utdelning av brandvarnare och brandfilt |
| 2022 | Installation av fastighetsboxar i Kvarterslokalen Ny dusch i Kvarterslokalen Tätning av bjälklag/tak varmgarage |
| 2023 | Tätning av del av varmgaraget. Ny matningskabel. Injustering av ventilation. Läckagesökning värmesystemet. Ny fasad/entrébelysning. Besiktning av skyddsrummen. |
| 2024 | Nya entrépartier kvartershuset. Ny dörr återvinningshuset. Omfattande rensning av allmänna förråd, utrymmen och ytor. Planteringar. |
| 2025 | Renovering av fasader samt byte av tak- och fönster har påbörjats. Stativen med brevlådor har tagit bort och ersatts med nya brevlådor på husen. |

**Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2026-2030 | Takbyte, fasaderrenovering, fönsterbyte, asfalt, renovering av övernattningsrum, bilspärrar |

## Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 201 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 199.

## Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 247 | 240 | 251 | 282 | 325 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 717 | 2 299 | 2 338 | 3 129 | 3 331 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 3 029 | 2 563 | 2 607 | 3 129 | 3 331 |
| Räntekänslighet, % | 4 | 3 | 4 | 5 | 5 |
| Energikostnad, kr/kvm | 175 | 171 | 162 | 160 | 165 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 790 | 753 | 719 | 688 | 688 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 94 | 94 | 91 | 92 | 92 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 751 | 720 | 705 | 751 | 751 |
| Nettoomsättning, tkr | 11 508 | 10 971 | 10 491 | 10 322 | 10 313 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 2 263 | 1 918 | 717 | 2 331 | 2 232 |
| Soliditet, % | 35 | 37 | 34 | 30 | 45 |

Dokument-ID 09222115557577444485 Signerat JW, KTS, AL, WR, AM, PN, FSB, JR, EJ, RO

# Förändringar i eget kapital

| Bundet eget kapital | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---|---|---|---|---|
| Inbetalade insatser, kr | 1 932 500 | 0 | 0 | 1 932 500 |
| Underhållsfond, kr | 11 076 666 | 0 | 937 903 | 12 014 569 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **13 009 166** | **0** | **937 903** | **13 947 069** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 6 725 121 | 1 918 334 | -937 903 | 7 705 552 |
| Årets resultat, kr | 1 918 334 | -1 918 334 | 2 263 070 | 2 263 070 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **8 643 455** | **0** | **1 325 167** | **9 968 622** |
| **S:a eget kapital, kr** | **21 652 621** | **0** | **2 263 070** | **23 915 691** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 119 000 kr samt ianspråktagande skett med 181 097 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 | 8 643 455 |
| Årets resultat, kr | 2 263 070 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 119 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 181 097 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **9 968 622** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **9 968 622** |

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

# Resultaträkning

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 11 477 412 | 10 970 932 |
| Övriga rörelseintäkter | | 30 536 | 58 568 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **11 507 948** | **11 029 500** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -6 746 760 | -6 584 879 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -195 216 | -246 796 |
| Personalkostnader | Not 5 | -184 124 | -191 269 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -1 334 059 | -1 326 693 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-8 460 159** | **-8 349 638** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **3 047 789** | **2 679 863** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 44 818 | 37 331 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -829 537 | -798 860 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-784 719** | **-761 529** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **2 263 070** | **1 918 334** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **2 263 070** | **1 918 334** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **2 263 070** | **1 918 334** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 54 105 976 | 50 974 260 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 8 | 166 551 | 212 741 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 9 | 6 767 423 | 0 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **61 039 950** | **51 187 000** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **61 039 950** | **51 187 000** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | 16 422 | 58 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 10 | 7 157 457 | 4 030 787 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 547 893 | 526 632 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **7 721 772** | **4 557 477** |
| *Kortfristiga placeringar* | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 12 | 0 | 3 000 000 |
| *Summa Kortfristiga placeringar* | | **0** | **3 000 000** |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | | 13 486 | 13 226 |
| *Summa Kassa och bank* | | **13 486** | **13 226** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **7 735 258** | **7 570 702** |
| **Summa Tillgångar** | | **68 775 208** | **58 757 703** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 932 500 | 1 932 500 |
| Fond för yttre underhåll | | 12 014 569 | 11 076 666 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **13 947 069** | **13 009 166** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 7 705 552 | 6 725 121 |
| Årets resultat | | 2 263 070 | 1 918 334 |
| *Summa Fritt eget kapital* | | **9 968 622** | **8 643 455** |
| **Summa Eget kapital** | | **23 915 691** | **21 652 621** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 28 979 196 | 15 262 500 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **28 979 196** | **15 262 500** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 12 636 436 | 19 952 451 |
| Leverantörsskulder | | 1 688 984 | 379 241 |
| Skatteskulder | Not 14 | 30 511 | 24 877 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 190 463 | 197 382 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 1 333 927 | 1 288 631 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **15 880 321** | **21 842 582** |
| **Summa Skulder** | | **44 859 517** | **37 105 082** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **68 775 208** | **58 757 703** |

# Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 3 047 789 | 2 679 863 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 1 334 059 | 1 326 693 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **1 334 059** | **1 326 693** |
| Erhållen ränta | 51 193 | 30 956 |
| Erlagd ränta | -804 108 | -784 043 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **3 628 933** | **3 253 469** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -43 481 | -18 489 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 1 328 325 | -754 797 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **1 284 844** | **-773 287** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **4 913 777** | **2 480 182** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -11 187 008 | 0 |
| **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-11 187 008** | **0** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | 6 400 681 | -600 084 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **6 400 681** | **-600 084** |
| **Årets kassaflöde** | **127 450** | **1 880 098** |
| **Likvida medel vid årets början** | **7 005 262** | **5 125 164** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **7 132 712** | **7 005 262** |

Dokument-ID 09222115557577444485 Signerat JW, KTS, AL, WR, AM, PN, FSB, JR, EJ, RO

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

**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: | 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

Dokument-ID 09222115557577444485 Signerat JW, KTS, AL, WR, AM, PN, FSB, JR, EJ, RO

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 | 56 804 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 föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Bruttoomsättning* | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 10 625 460 | 10 119 096 |
| | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 238 620 | 237 170 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 535 164 | 535 164 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 15 071 | 16 497 |
| | Hyror övrigt | 55 824 | 55 824 |
| | Övriga primära intäkter | 24 834 | 19 273 |
| | *Summa Bruttoomsättning* | **11 494 973** | **10 983 024** |
| | Avgiftsbortfall | -5 924 | -3 924 |
| | Hyresbortfall | -11 637 | -8 168 |
| | *Summa* | **-17 561** | **-12 092** |
| | *Summa Nettoomsättning* | **11 477 412** | **10 970 932** |

I årsavgiften ingår värme och vatten.

| Not 3 | Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Driftskostnader* | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -1 617 619 | -1 680 500 |
| | Snö och halk-bekämpning | -104 424 | -226 129 |
| | Reparationer | -1 160 307 | -521 672 |
| | Planerat underhåll | -181 097 | -431 286 |
| | Försäkringsskador | -24 448 | -53 444 |
| | El | -266 364 | -291 314 |
| | Uppvärmning | -1 630 435 | -1 645 606 |
| | Vatten | -781 546 | -689 708 |
| | Sophämtning | -257 552 | -321 191 |
| | Fastighetsförsäkring | -187 844 | -180 471 |
| | Kabel-TV och bredband | -241 125 | -241 089 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -273 174 | -261 410 |
| | Övriga driftkostnader | -20 826 | -41 059 |
| | *Summa Driftskostnader* | **-6 746 760** | **-6 584 879** |

| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | -9 503 | -14 796 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -21 897 | -20 793 |
| | Administrationskostnader | -41 803 | -24 732 |
| | Extern revision | -18 275 | -18 975 |
| | Konsultkostnader | -31 159 | -95 350 |
| | Medlemsavgifter | -50 300 | -50 300 |
| | Föreningsverksamhet | -901 | -422 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -21 378 | -21 428 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-195 216** | **-246 796** |

| Not 5 | Personalkostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Personalkostnader* | | |
| | Arvode styrelse | -114 200 | -115 731 |
| | Revisionsarvode | -3 425 | -8 948 |
| | Övriga arvoden | -2 855 | -2 500 |
| | Löner och övriga ersättningar | -18 000 | -18 000 |
| | Sociala avgifter | -31 005 | -31 620 |
| | Övriga personalkostnader | -14 640 | -14 470 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-184 124** | **-191 269** |

| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -1 254 969 | -1 247 603 |
| | Avskrivning på markanläggning | -32 900 | -32 900 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | -46 190 | -46 190 |
| | *Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* | **-1 334 059** | **-1 326 693** |

| Not 7 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 76 032 982 | 76 032 982 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 1 934 000 | 1 934 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 885 176 | 885 176 |
| | Fönster etapp 1 | 4 419 585 | 0 |
| | Utrangering fönster | -1 115 384 | 0 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **82 156 359** | **78 852 158** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -27 877 898 | -26 597 396 |
| | Årets avskrivningar | -1 287 869 | -1 280 503 |
| | Utrangeringar fönster | 1 115 384 | 0 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-28 050 383** | **-27 877 898** |
| | *Utgående redovisat värde* | **54 105 976** | **50 974 260** |

| | *Taxeringsvärde* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 125 000 000 | 104 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 467 000 | 1 778 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 30 000 000 | 26 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 1 542 000 | 1 380 000 |
| | *Summa* | **158 009 000** | **133 158 000** |

| | *Ställda säkerheter* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| | Fastighetsinteckning | 63 834 000 | 63 834 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | *Ställda säkerheter* | **63 834 000** | **63 834 000** |

| Not 8 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 423 611 | 423 611 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **423 611** | **423 611** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -210 870 | -164 680 |
| | Årets avskrivningar | -46 190 | -46 190 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-257 060** | **-210 870** |
| | *Utgående redovisat värde* | **166 551** | **212 741** |

| Not 9 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | | |
| | Etapp 1: Fönsterbyte, tak och ommålning | 6 767 423 | 0 |
| | *Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | **6 767 423** | **0** |

| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 7 119 226 | 3 992 037 |
| | Övriga fordringar | 38 231 | 38 750 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **7 157 457** | **4 030 787** |

| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | | |
| | Upplupna ränteintäkter | 0 | 6 375 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 547 893 | 520 257 |
| | *Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | **547 893** | **526 632** |

| Not 12 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga kortfristiga placeringar* | | |
| | Placeringar HSB | 0 | 3 000 000 |
| | *Summa Övriga kortfristiga placeringar* | **0** | **3 000 000** |

## Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Swedbank | 2,91% | 2028-11-24 | 14 481 132 | 434 436 |
| Swedbank | 2,46% | 2026-10-28 | 11 872 000 | 356 160 |
| Stadshypotek | 1,55% | 2027-01-30 | 15 262 500 | 330 000 |
| | | | **41 615 632** | **1 120 596** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 28 979 196 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 764 436 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 11 872 000 |
| Kortfristig del | 12 636 436 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 1 120 596 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 4 482 384 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,28% |
| Finns swap-avtal | Nej |

## Not 14 Skatteskulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Skatteskulder* | | |
| Skatteskulder | 30 511 | 24 877 |
| *Summa Skatteskulder* | **30 511** | **24 877** |

## Not 15 Övriga kortfristiga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Övriga skulder* | | |
| Momsskuld | 1 327 | 989 |
| Källskatt | 2 117 | 603 |
| Inre fond | 186 487 | 195 609 |
| Övriga kortfristiga skulder | 532 | 181 |
| *Summa Övriga skulder* | **190 463** | **197 382** |

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 961 003 | 921 901 |
| Upplupna räntekostnader | 122 521 | 97 092 |
| Övriga upplupna kostnader | 250 403 | 269 638 |
| *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **1 333 927** | **1 288 631** |

Dokument-ID 09222115557577444485 Signerat JW, KTS, AL, WR, AM, PN, FSB, JR, EJ, RO

## Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-07.
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.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vallaskogen i Östersund, org.nr. 716414-5653

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vallaskogen i Östersund 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 Vallaskogen i Östersund 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Evert Jönsson
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

*Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Vallaskogen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.* ***Dokument-id: 09222115557577444485***

**Jörgen Wedmark**
Ordförande
*E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 22:34:11*

**Kent Torbjörn Spängs**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 19:49:47*

**Anna Lundmark**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 18:44:32*

**Willy Runnzell**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 09:53:48*

**Angela Murén**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 14:34:46*

**Pär Nyblom**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 12:14:35*

**Fredrik Sveding Billskog**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:05:30*

**Johan Rundgren**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 19:53:01*

**Evert Jönsson**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 12:28:05*

**Richard Olsson**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 10:01:20*

## Revisionsberättelse 2025

*Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Vallaskogen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.* ***Dokument-id: 09222115557577967271***

**Evert Jönsson**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 21:14:54*

**Richard Olsson**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 10:00:52*

# 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.