



Årsredovisning 2025

HSB Brf Valencia i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Valencia i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 716444-8990 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sundberg 18	2018-07-13	2019
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 461
46	garageplatser	550
13	förråd	51
Totalt 102 objekt		4 062

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 20 st 3 rok, 13 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uddevalla Sundberg GA:1	G:A	717918-4135	50	Parkeringsgarage, Elförsörjning och uppvärmning, Innergård, Dagvatten, Byggnadskonstruktion, Gemensamma rum på plan 1, Optiska kablar för kommunikation, Vattenledning och spillvattenledningar

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Daniel Högström	Ordförande
Maria Johnson	Ledamot
Philip Ulvenå	Ledamot
Niklas Tvedstrand	Ledamot
Martina Oscarsson	Ledamot
Linda Andersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Högström, Philip Ulvenå och Maria Johnsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Johnson, Daniel Högström, Niklas Tvedstrand och Philip Ulvenå.

Revisorer har varit: Paula Stalfors vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Johan Stalfors (sammankallande) och Nicolina Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2024-09-05.



Under 2025 har vi bla fågelsäkrat våra uterum, detta gjordes i samband med garanti åtgärd på fasaden. Vi har också köpt in en rensump till föreningen då vi har upplevt att ett ev vakum kan uppstå i avloppsroren. Vi har även under 2025 slutit nytt låneavtal med Nordea bank.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Våtsopning garage
2023	Spolning av stammar
2024	5 årsbesiktningen genomförd
2024	Nya laddstolpar i garaget
2024	Städ garage
2025	Fågel säkrat uterum
2025	Våtsopning / städ garage
2025	Fasad åtgärd 5 års Garanti

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

Byte av hisslinor, spolning av stammar, byte värmeväxlare.

Årtal	Åtgärd
2028-2030	Spolning av avloppsstammar
2027-2028	Byte av värmeväxlare
2028-2029	Byte av hisslinor

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

Flerårsöversikt

	2025	2023/2024*	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	198	292	207	284
Skuldsättning, kr/kvm	11 886	12 015	14 390	14 536
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 950	14 097	0	0
Räntekänslighet, %	14	13	22	19
Energikostnad, kr/kvm	158	226	172	167
Årsavgifter, kr/kvm	980	1 278	661	765
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	944	1 255	894	885
Nettoomsättning, tkr	3 791	5 042	3 089	3 060
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 374	-2 082	-1 528	-1 197
Soliditet, %	65	65	65	65

*2023/2024 är ett förlängt räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-12-31, därav är nyckeltalen ej jämförbara med tidigare år.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar och ökade kostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 825 635 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 198 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2 % fr.o.m. 2026-01-01.

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	97 780 000	0	0	97 780 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 777 125	0	356 000	2 133 125
S:a bundet eget kapital, kr	99 557 125	0	356 000	99 913 125
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 942 731	-2 081 716	-356 000	-9 380 447
Årets resultat, kr	-2 081 716	2 081 716	-1 374 378	-1 374 378
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 024 447	0	-1 730 378	-10 754 825
S:a eget kapital, kr	90 532 678	0	-1 374 378	89 158 300

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 356 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-9 024 447
Årets resultat, kr	-1 374 378
Reservation till underhållsfond, kr	-356 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 754 825

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 754 825

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

Resultaträkning		2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 790 543	5 041 640
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 396	58 165
Summa Rörelseintäkter		3 834 938	5 099 805
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 743 490	-1 892 466
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 090	-475 928
Personalkostnader	Not 6	-41 937	-162 698
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 180 387	-3 267 768
Summa Rörelsekostnader		-4 054 906	-5 798 860
Rörelseresultat		-219 967	-699 055
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 948	78 882
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 184 359	-1 461 543
Summa Finansiella poster		-1 154 411	-1 382 661
Resultat efter finansiella poster		-1 374 378	-2 081 716
Resultat före skatt		-1 374 378	-2 081 716
Årets resultat		-1 374 378	-2 081 716

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	135 419 132	137 514 558
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	1 598
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	208 406
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		135 419 132	137 724 562
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		135 419 632	137 725 062
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 191	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	870 628	560 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	116 566	115 804
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 000 385	676 297
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 700 000	1 600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 700 000	1 600 000
Summa Omsättningstillgångar		2 700 385	2 276 297
Summa Tillgångar		138 120 017	140 001 359

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 780 000	97 780 000
Fond för yttre underhåll		2 133 125	1 777 125
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		99 913 125	99 557 125
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 380 447	-6 942 731
Årets resultat		-1 374 378	-2 081 716
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-10 754 825	-9 024 447
Summa Eget kapital		89 158 300	90 532 678

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		32 037 135	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		32 037 135	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 243 280	48 803 060
Leverantörsskulder		61 815	89 761
Skatteskulder		7 174	1 896
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	15 274	48 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	597 039	525 445
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		16 924 582	49 468 680
Summa Skulder		48 961 717	49 468 680
Summa Eget kapital och skulder		138 120 017	140 001 358



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2023-07-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-219 967	-699 055
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 180 387	3 267 768
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 180 387	3 267 768
Erhållen ränta	29 948	78 882
Erlagd ränta	-1 147 089	-1 461 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	843 279	1 186 052
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 944	-63 715
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-21 588	22 005
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-17 644	-41 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten	825 635	1 144 342
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	125 043	-208 406
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	125 043	-208 406
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-522 645	-1 001 740
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-522 645	-1 001 740
Årets kassaflöde	428 033	-65 804
Likvida medel vid årets början	2 096 545	2 162 349
Likvida medel vid årets slut	2 524 577	2 096 545

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: 15-120 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.

*2023/2024 är ett förlängt räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-12-31, därav är nyckeltalen ej jämförbara med tidigare 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	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 930 808	3 786 774
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	341 065	461 267
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	120 744	177 504
	Hyror garage och parkeringsplatser	374 706	564 558
	Hyror förbrukningsbaserad	26 989	13 976
	Hyror övrigt	20 808	30 600
	Övriga primära intäkter	-2 785	16 674
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 812 335	5 051 353
	Hysesbortfall	-21 792	-9 714
	<i>Summa</i>	-21 792	-9 714
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 790 543	5 041 639
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	5 030
	Övriga sekundära intäkter	44 396	53 135
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	44 396	58 165
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-681 931	-357 451
	Snö och halk-bekämpning	-5 044	0
	Reparationer	-99 662	-121 727
	Planerat underhåll	0	0
	El	-265 822	-408 099
	Uppvärmning	-222 150	-313 274
	Vatten	-153 206	-196 584
	Sophämtning	-72 691	-105 168
	Fastighetsförsäkring	-79 045	-107 164
	Kabel-TV och bredband	-123 370	-179 178
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-40 570	-33 120
	Övriga driftkostnader	0	-70 701
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 743 490	-1 892 466

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 057
	Administrationskostnader	-3 790	-36
	Extern revision	-16 245	-11 644
	Konsultkostnader	-36 420	-42 000
	Medlemsavgifter	-24 936	-35 908
	Föreningsverksamhet	-219	-2 893
	Övriga förvaltningskostnader	-7 480	-382 390
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-89 090	-475 928

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-28 650	-113 800
	Revisionsarvode	-2 500	-10 000
	Övriga arvoden	-1 000	0
	Sociala avgifter	-9 787	-38 898
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-41 937	-162 698

Den stora skillnaden mellan åren beror på att det under år 2025 endast betalades ut ett halvt årsarvode medan det under det förlängda räkenskapsåret betalades ut två årsarvoden.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 178 789	-3 262 974
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 598	-4 794
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 180 387	-3 267 768

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	131 660 000	131 660 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 000 000	18 000 000
	Årets investeringar	83 363	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	149 743 363	149 660 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 145 442	-8 882 468
	Årets avskrivningar	-2 178 789	-3 262 974
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 324 231	-12 145 442
	<i>Utgående redovisat värde</i>	135 419 132	137 514 558
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 371 000	2 475 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 200 000	12 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 686 000	837 000
	<i>Summa</i>	83 257 000	80 112 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	51 880 000	51 880 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	51 880 000	51 880 000
	Årets investering: Laddstolpar i garage.		
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	15 980	15 980
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 980	15 980
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 382	-9 588
	Årets avskrivningar	-1 598	-4 794
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 980	-14 382
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	1 598

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	208 406	0
Årets investeringar	0	208 406
Omklassificering till byggnad	-208 406	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	208 406

Avser laddstolpar garage. Ingående moms har lyfts och föreningen har fått bidrag från Naturvårdsverket så det är endast 83 363 kr aktiverade för laddstolpar.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	824 577	496 545
Övriga fordringar	46 051	42 411
<i>Summa Övriga fordringar</i>	870 628	538 956

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 566	115 804
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	116 566	115 804

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 700 000	1 600 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 700 000	1 600 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,72%	2028-04-19	16 169 890	172 940
Nordea Hypotek AB	2,60%	2027-04-21	16 213 125	172 940
Nordea Hypotek AB	2,47%	2026-02-12	15 897 400	220 000
			48 280 415	565 880

Nästa års amortering av långfristig skuld

345 880

Lån som ska konverteras inom ett år

15 897 400

Kortfristig del

16 243 280

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

Övriga skulder

Depositioner

7 000

0

Momsskuld

0

3 314

Källskatt

0

19 287

Övriga kortfristiga skulder

8 274

25 917

*Summa Övriga skulder***15 274****48 518**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

324 775

291 428

Upplupna räntekostnader

205 888

168 618

Övriga upplupna kostnader

66 376

65 399

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***597 039****525 445**

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 2026-03-09.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Valencia i Uddevalla, org.nr. 716444-8990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Valencia i Uddevalla för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 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 Valencia i Uddevalla för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Uddevalla

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Paula Stalfors
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Valencia i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572118848**

Daniel Högström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 20:36:41



Martina Oscarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:34:16



Philip Ulvenå

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 22:05:45



Niklas Tvedstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 21:41:06



Linda Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 21:33:13



Maria Elisabeth Johnson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:40:59



Paula Stalfors

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:29:00



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 16:38:33



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Valencia i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572385284**

Paula Stalfors

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:27:31



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 16:37:35



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.