



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VALLEN








STYRELSEN FÖR HSB Brf Vallen


Org. nr: 744000-0151


Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 499 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 = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	Investeringsbehov 254 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
	Skuldsättning 6872 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 = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	Räntekänslighet 5,9 %	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 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	Energikostnad 180 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.

	Tomträtt 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
---	------------------------	--	--	--------------

	Årsavgift 1208 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 årsavgiften 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.
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsen för HSB Brf Vallen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1936.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Cykeln 1 med adress Timmermansgatan 2 A-E, vilken innehåller 29 lägenheter med bostadsrätt och en affärslokal med bostadsrätt, total yta är 1 445 kvm.

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 23 maj 2019.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie årsstämman genomfördes onsdagen den 15 juni 2022 i föreningens styrelserumslokal.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Vald år

Ordförande Johan Fridolf 2021 (2 år)

Sekreterare Lars Persson 2021 (2 år)

Ledamot Bibjana Mustafaj 2022 (2 år)

Utsedd av HSB Cecilia Kraitiss

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamot Johan Fridolf samt Lars Persson.

Firmatecknare är Johan Fridolf, Lars Persson samt Bibjana Mustafaj.

Ingen utsedd Valberedning.

Föreningen valde att ha totalrevision, av BoRevision Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Teknisk förvaltare har under året varit Catarina Jankkila från HSB Landskrona. *N UF*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen i samarbete med tekniska förvaltare Catarina Jankkila från HSB Landskrona.

Under årets gång så jobbade styrelsen med att anpassa och förbereda för prövande tider.

Samtlig belysning i alla gemensamma ytor byttes ut mot LED belysning för att kunna hålla el-konsumtionen nere.

Tillgång till torkrum med tillhörande fläktsystem stängdes ner, även detta för att hålla el-konsumtion nere.

OVK arbete genomfördes och godkändes av Climat80.

En stor avbetalning gjordes på ett av de större lånen (se ekonomi).

Arbetet med digitalisering fortsatte även under året, som ett försök att dels bli mer digitala och därmed även bli mindre beroende av utskrifter för att spara på miljön.

Under kommande år kommer styrelsen fortsätta arbetet med att hålla kostnader nere och under kontroll, samt se till att visionen om miljömedvetenhet fortsätter.

Arbetet med att digitalisera där det går att digitalisera kommer även fortlöppa.

En tanke är också att inte genomföra stora projekt under först halvåret, för att först få koll på det nya kostnadsläget.

Tre av föreningens lån kommer behöva omförhandlas under årets första halva.

Ett nytt försök i att försöka få fler medlemmar involverade i styrelsen kommer även att genomföras.

De befintliga stadgarna, som baseras på HSBs stadgar, kommer även ses över då där är förändringar på gång.

Ekonomi

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme såväl som underhållsbehov och avskrivningar på föreningens byggnader.

HSB Landskrona sköter å föreningens vägnar kontakten med bank för att föreningen ska kunna få så fördelaktiga räntor som möjligt på föreningens befintliga lån.

Under år 2023 kommer tre av föreningens fyra lån att omförhandlas. Lånen är på total 6 930 554 kr.

Vid början av året gjordes ingen justering av befintliga årsavgifter och det genomsnittliga årspriset bestod på 1 252 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Vid årets budgetmöte tog Styrelsen beslut att höja årsavgiften med 10% för 2023.

Årsavgifterna per den 1 januari 2023 kommer därmed att vara 1 377 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 930 554 kronor. *AK*

Under året har föreningen amorterat 140 000 kr samt gjort en extra amortering på ett lån med 2 000 000 kr, total amortering under året 2 140 000 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 34. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 35, varav 30 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett. *N OF*

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 725	1 732	1 737	1 680	1 636
Resultat efter avskrivningar	380	263	539	403	448
Årets resultat	206	67	337	149	181
Eget kapital	3 377	3 171	3 104	2 767	2 618
Balansomslutning	13 570	15 563	15 576	15 335	15 292
Soliditet (%)	25	20	20	18	17
'Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	1 208	1 208	1 208	1 173	1 150
Fond för yttre fond	3 323	3 239	2 968	2 691	2 418

* Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 100	3 238 806	-158 012	67 346	3 171 240
Disposition av föregående års resultat:		84 549	-17 203	-67 346	0
Årets resultat				205 923	205 923
Belopp vid årets utgång	23 100	3 323 355	-175 215	205 923	3 377 163

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-175 215
årets vinst	205 923
	30 708

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-131 239
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	243 000
Överföring till fond för yttre underhåll utöver underhållsplan	0
i ny räkning överföres	-81 053
	30 708

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. *N* *OK*

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 725 167	1 731 696
Övriga rörelseintäkter	3	7 261	1 008
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 732 428	1 732 704
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-708 081	-783 596
Övriga externa kostnader	5	-240 227	-240 003
Personalkostnader	6	-20 764	-62 770
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-383 539	-383 539
Summa rörelsekostnader		-1 352 611	-1 469 908
Rörelseresultat		379 817	262 796
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	22 338	18 341
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-196 232	-213 791
Summa finansiella poster		-173 894	-195 450
Resultat efter finansiella poster		205 923	67 346
Resultat före skatt		205 923	67 346
Årets resultat		205 923	67 346 <i>LR</i>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	10 648 435	11 031 974
Summa materiella anläggningstillgångar		10 648 435	11 031 974
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 648 935	11 032 474
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 006
Övriga fordringar	12	869 220	1 492 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	51 844	36 487
Summa kortfristiga fordringar		921 064	1 530 376
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 921 064	4 530 376
SUMMA TILLGÅNGAR		13 569 999	15 562 850 <i>OK</i>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 100	23 100
Fond för yttre underhåll		3 323 355	3 238 806
Summa bundet eget kapital		3 346 455	3 261 906
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-175 215	-158 012
Årets resultat		205 923	67 346
Summa fritt eget kapital		30 708	-90 666
Summa eget kapital		3 377 163	3 171 240
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	3 000 000	5 571 640
Summa långfristiga skulder		3 000 000	5 571 640
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	6 930 554	6 498 914
Leverantörsskulder		55 991	51 605
Skatteskulder		5 911	6 483
Övriga skulder	15	0	29 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	200 380	233 133
Summa kortfristiga skulder		7 192 836	6 819 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 569 999	15 562 850 <i>OK</i>

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	205 923	67 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	383 539	383 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	589 462	450 885
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	1 006	-1 006
Förändring av kortfristiga fordringar	-18 988	2 913
Förändring av leverantörsskulder	4 386	21 300
Förändring av kortfristiga skulder	-63 160	7 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	512 706	481 892
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 140 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 140 000	-110 000
Årets kassaflöde	-1 627 294	371 892
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 492 882	4 120 990
Likvida medel vid årets slut	2 865 588	4 492 882 <i>OR</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden:	2,33%
Inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 519 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 289 759 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning. *IP*

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 696 296	1 696 296
Hyror lokaler	9 888	9 888
Överlåtelseavgift	9 664	7 140
Pantförskrivningsavgift	3 367	2 853
Andrahandsuthyrningar	7 848	17 415
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-1 896	-1 896
	1 725 167	1 731 696

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	7 261	1 008
	7 261	1 008

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Snörenhållning	10 016	28 377
Fastighetsskötsel, Grundavtal	97 377	101 443
Reparationer, bostäder	81 894	50 537
Planerat UH bostäder	131 239	215 451
Elavgifter för drivkraft och belysning	24 477	27 855
Uppvärmning, fjärrvärme	155 044	160 648
Vatten	80 924	83 819
Sophämtning	50 996	46 206
Fastighetsförsäkringar	18 803	18 255
Kabel-TV	15 062	14 965
Fastighetsskatt	42 248	36 040
	708 080	783 596 <i>KA</i>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Kontorsmateriel och trycksaker	69	453
Datakommunikation	45 000	44 012
Revisionsarvoden	14 325	13 625
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	77 390	75 380
Avtal vicevärdsuppdrag	47 850	44 592
Överlåtelseavgift	9 660	7 133
Pantförskrivningsavgift	4 343	3 334
Konsultarvoden	12 684	15 631
Bankkostnader	1 670	1 570
Medlemsavgift HSB	12 700	12 700
Övriga kostnader, avdragsgilla	10 036	194
Förbrukningsmaterial	0	95
Postbefordran	214	156
Förbrukningsinventarier	0	21 128
Datorutrustning/program	231	0
Övriga förvaltningskostnader	3 500	0
Kontroll, provning och stämpelavgift	555	0
	240 227	240 003

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner till anställda	0	4 200
Övriga ersättningar	0	370
Styrelsearvoden	15 800	44 900
Sociala Avgifter	4 964	13 300
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	20 764	62 770

Not 7 Ränteintäkter

	2022	2021
Ränteintäkter bank	1 768	1 527
Skattefria ränteintäkter	7	0
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	20 496	16 814
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	67	0
	22 338	18 341

Not 8 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader på bankkulder	196 170	213 729
Kostnadsränta för skatter och avgifter	62	62
	196 232	213 791

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 467 883	16 478 605
Mark	160 000	160 000
Utrangeringar		-10 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 627 883	16 627 883
Ingående avskrivningar	-5 595 909	-5 223 092
Försäljningar/utrangeringar		10 722
Årets avskrivningar	-383 539	-383 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 979 448	-5 595 909
Utgående redovisat värde	10 648 435	11 031 974
Taxeringsvärden byggnader	10 448 000	8 634 000
Taxeringsvärden mark	3 510 000	3 334 000
	13 958 000	11 968 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastigheten	14 153 000	14 153 000
<i>(varav i eget förvar)</i>		<i>(0)</i>
	14 153 000	14 153 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB	865 588	1 492 882
Skattekonto	3 632	1
	869 220	1 492 883

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 108	36 487
Upplupna ränteintäkter	14 736	0
	51 844	36 487

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

6 930 554 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 140 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9 370 554 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	6 930 554	6 498 914
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 000 000	5 571 640
	9 930 554	12 070 554

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	0	13 470
Lagstadgade sociala avgifter	0	12 856
Avtalsplacerade betalningar	0	3 509
	0	29 835

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 217	54 177
Förutbetalda hyror och avgifter	144 693	146 742
Upplupna räntekostnader	15 469	32 213
	200 379	233 132

Landskrona 2023-04-18



Johan Fridolf
Ordförande

Bibjana Mustafaj

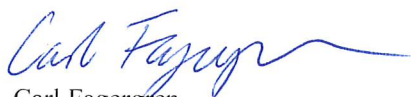


Lars Persson



Cecilia Kraitiss

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-21



Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vallen i Landskrona, org.nr. 744000-0151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallen i Landskrona för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022-06-15 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är såldes inte med namn vald av stämman.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument.

Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. *K OF*

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 Brf Vallen i Landskrona för räkenskapsåret 2022 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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:

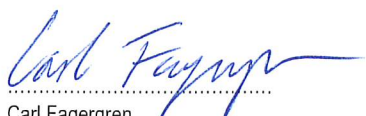
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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.

Malmö den 21/10/2023



Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda pantar: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor