



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Vallaskogen på Frösön

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vallaskogen på Frösön med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-5653 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valla Centrum 8	1980-10-21	1982 och 1993

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Jämtland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
107	garageplatser	0
141	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13740
55	p-platser	0
Totalt 303 objekt		13740

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roland Frisdalen	Ordförande
Jörgen Wedmark	Ledamot
Kent Torbjörn Spängs	Ledamot
Pär Nyblom	Ledamot
Anna Lundmark	Ledamot
Angela Murén	Ledamot
Willy Runnzell	Ledamot, HSB
Johan Rundgren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Wedmark, Pär Nyblom och Johan Rundgren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Roland Frisdalen, Angela Murén, Willy Runnzell, Johan Rundgren.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit: Evert Jönsson med Märta Rosell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Mattias Löfqvist (sammankallande) och Maria Frisdalen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22. På stämman deltog 43 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

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

Årtal	Ändamål
2018	Ventilationsbytet i alla hus färdigställt. Upprustat invändigt i vårt återvinningshus. Påbörjat renovering av balkonger med störst behov. Bytt belysning i trappuppgångar hus 23-26. Intrimning av värmesystemet. Taktäckt källargångar.
2019	Fortsatt renovering balkonger. OVK-besiktning, förnyring av växter och träd i trädgården samt trädfällning. Renovering och målning av träpaneler hus 23-26. Målning och renovering av fönster i varmgarage. Utloppsventiler för avloppsventilation genomyttertak renoveras efter inventering. Nytt cykelställ mellan hus 19 och 20. Ny grill utanför servicelokalen. Påbörjat införande av nytt bokningssystem. Infört att samtliga lägenheter är garanterade en parkeringsplats.
2020	Driftsatt nytt boknings- och passersystem. Ny matningskabel till hus nr 13. Byte av låssystem. Påbörjat renovering/förbättringsåtgärder av samlingslokalen
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

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Underhållsplanen är reviderad där ingen större åtgärd är inplanerad under de närmaste åren. Planen är att bibehålla en god och stabil ekonomi genom att lösa in banklån i avvaktan på en mer stabil räntenivå och inflationstakt. Planerade åtgärder för året är - Byte av entréarmaturer. - Översyn av energiåtgång i allmänna utrymmen som t.ex. varmgarage och källarutrymmen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 191 och under året har det tillkommit 16 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 195.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	282	325	349	302	303
Skuldsättning, kr/kvm	3 129	3 331	3 438	3 618	3 675
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	160	165	138	151	148
Driftskostnad, kr/kvm	353	323	284	337	332
Årsavgifter, kr/kvm	688	688	688	688	688
Totala intäkter, kr/kvm	751	751	761	751	755
Nettoomsättning, tkr	10 322	10 313	10 303	10 309	10 368
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 331	2 232	2 064	1 096	1 669
Soliditet, %	30	45	51	52	62

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 932 500	0	0	1 932 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 638 748	0	667 339	11 306 087
S:a bundet eget kapital, kr	12 571 248	0	667 339	13 238 587
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 883 230	2 232 056	-667 339	3 447 947
Årets resultat, kr	2 232 056	-2 232 056	2 330 857	2 330 857
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 115 286	0	1 663 518	5 778 804
S:a eget kapital, kr	16 686 534	0	2 330 857	19 017 391

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 780 000 kr samt ianspråktagande skett med 112 661 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	4 115 286
Årets resultat, kr	2 330 857
Reservation till underhållsfond, kr	-780 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	112 661
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 778 804

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 778 804

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 321 793	10 313 330
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 321 793	10 313 330
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 855 538	-4 450 459
Underhåll enligt plan	Not 4	-112 661	-842 854
Övriga externa kostnader	Not 5	-833 029	-597 984
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-163 701	-174 844
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 434 507	-1 394 593
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 399 437	-7 460 733
RÖRELSERESULTAT		2 922 357	2 852 597
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		723	973
Räntekostnader och liknande resultatposter		-592 223	-621 514
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-591 500	-620 541
ÅRETS RESULTAT		2 330 857	2 232 056

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	53 541 742	54 411 899
Inventarier och installationer	Not 9	308 787	247 741
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>53 850 528</u>	<u>54 659 640</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>53 850 528</u>	<u>54 659 640</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 572	0
Avräkningskonto HSB		9 804 859	9 224 019
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	29 497	26 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	536 121	518 792
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>10 377 050</u>	<u>9 769 683</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	13 016	13 016
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>13 016</u>	<u>13 016</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>10 390 066</u>	<u>9 782 699</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>64 240 594</u>	<u>64 442 339</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 932 500	1 932 500
Fond för yttre underhåll		11 306 087	10 638 748
Summa bundet eget kapital		13 238 587	12 571 248
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 447 947	1 883 230
Årets resultat		2 330 857	2 232 056
Summa fritt eget kapital		5 778 804	4 115 286
Summa eget kapital		19 017 391	16 686 534
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	29 319 539	26 739 558
Summa långfristiga skulder		29 319 539	26 739 558
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 672 519	19 198 508
Medlemmarnas inre fond	Not 14	224 298	304 668
Leverantörsskulder		818 217	263 899
Aktuell skatteskuld	Not 15	14 413	24 556
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	4 939	603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 169 278	1 224 013
Summa kortfristiga skulder		15 903 664	21 016 247
Summa skulder		45 223 203	47 755 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 240 594	64 442 339

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	56 983 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 448 224	9 448 224
Årsavgiftsrabatt	-3 924	-3 924
Hysesintäkt lokaler	0	27 222
Hysesintäkt garage och bilplatser	526 849	528 517
Hysesintäkt övrigt	56 057	27 747
Konsumtionsavgift el	1 689	339
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	236 880	236 880
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 106	11 646
Övriga primära intäkter och ersättningar	31 912	36 679
	10 321 793	10 313 330
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-402 757	-411 450
El	-302 679	-265 394
Uppvärmning	-1 386 042	-1 501 131
Vatten	-514 678	-497 793
Renhållning	-233 929	-228 906
Bevakningskostnader	0	-18 312
TV, bredband, iptelefoni	-240 946	-242 399
Obligatoriska besiktningar	-39 917	0
Serviceavtal	-92 804	-65 624
Förvaltningskostnader	-1 164 754	-780 094
Försäkringar	-159 258	-146 236
Fastighetsskatt	-245 759	-234 099
Övriga driftskostnader	-72 014	-59 022
	-4 855 538	-4 450 459
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Byte golvbrunnar	-69 672	-31 299
OVK	0	-95 993
Tvättutrustning	0	-110 995
Renovering bastu	0	-133 065
Renovering samlingslokal	0	-233 985
Byte trall lgh 1-136 (målning trapphus, volv källarplan 2021)	-42 989	-213 264
Underhåll mark och utemiljö	0	-24 253
	-112 661	-842 854
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 150	-8 550
Övriga förvaltningskostnader	-515 255	-448 295
Kostnader överlåtelse och panter	-25 086	-16 170
Föreningsverksamhet	-8 573	0
Kontorsutrustning och -material	-15 148	-984
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 284	-3 321
Konsulter	-155 774	-47 150
Förbrukningsinventarier	-45 460	-7 838
Medlemsavgifter HSB	-50 300	-46 300
Arrende, hyra, leasing	0	-19 377
	-833 029	-597 984

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-101 221	-103 350
Löner för anställda	-18 000	-28 330
Övriga arvoden	-11 472	-8 240
Övriga personalkostnader	0	-805
Revisionsarvode	-4 089	-3 928
Sociala avgifter	-28 919	-30 191
	-163 701	-174 844
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 297 653	-1 269 172
Markanläggningar	-93 940	-90 313
Installationer och inventarier	-42 914	-35 107
	-1 434 507	-1 394 593

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 476 601	75 182 531
Årets investering byggnader (överbyggn. källarentr hus nr 13 2021)	556 381	294 070
Ingående anskaffningsvärde mark	1 934 000	1 934 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	922 397	856 288
Avgår bidrag samt åter moms laddplatser (laddplatser 2021)	-37 221	66 109
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 852 158	78 332 998

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-23 253 788	-21 984 615
Årets avskrivningar byggnader	-1 297 653	-1 269 172
Ingående avskrivningar markanläggningar	-667 312	-576 998
Återför avskrivning pga bidrag	2 276	
Årets avskrivningar markanläggningar	-93 940	-90 313
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 310 416	-23 921 099

Utgående redovisat värde

53 541 742 54 411 899

Redovisade värden byggnader	51 481 542	52 222 814
Redovisade värden mark	1 934 000	1 934 000
Redovisade värden markanläggningar	126 201	255 085

Fastighetsbeteckning: Valla Centrum 8 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1981	104 000 000	26 000 000	130 000 000	116 000 000
Lokaler	1981	1 778 000	1 380 000	3 158 000	2 838 000
		105 778 000	27 380 000	133 158 000	118 838 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	63 834 000	63 834 000
Summa ställda säkerheter	63 834 000	63 834 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	358 083	358 083
Årets investeringar inredning samlingslokal samt taggläsare postrum	103 960	0
Utrangering inredning	-38 432	0
Utgående anskaffningsvärden	423 611	358 083

Ingående avskrivningar	-110 342	-75 235
Årets avskrivningar	-42 914	-35 107
Utrangering inredning	38 432	0
Utgående avskrivningar	-114 824	-110 342

Utgående redovisat värde

308 787 247 741

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	29 497	26 872
	29 497	26 872

2022-12-31 2021-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	169 363	159 258
Förutbetald kabel-TV och bredband	59 849	59 950
Förutbetald administration	122 462	121 374
Förutbetald fastighetsskötsel	130 763	126 377
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 684	51 833
	536 121	518 792

Not 12 BANK

Länsförsäkringar bank	13 016	13 016
	13 016	13 016

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,59%	2023-03-01	6 576 939	72 876
Stadshypotek		1,25%	2023-12-01	6 570 156	74 660
Stadshypotek		1,12%	2025-03-01	8 421 228	95 424
Stadshypotek		0,93%	2024-04-30	5 171 235	100 000
Stadshypotek		1,55%	2027-01-30	16 252 500	330 000
				42 992 058	672 960

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **29 319 539**

Nästa års amortering av långfristig skuld 525 424
 Lån som ska konverteras inom ett år 13 147 095
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **13 672 519**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 691 840
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 39 627 258
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	304 668	327 405
Uttag	-80 369	-22 737
	224 298	304 668

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	13 978	19 907
Slutskatteskuld föregående år	435	4 649
	14 413	24 556

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt avser IMD laddstolpar	56	0
Personalens källskatt	3 530	450
Arbetsgivaravgifter	1 353	153
	4 939	603

	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	238 424	222 621
Upplupna räntekostnader	81 220	61 571
Upplupen revision	13 900	11 000
Upplupen fastighetsförvaltning	14 854	29 112
Förutbetalda årsavgifter och hyror	820 880	833 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	66 109
	1 169 278	1 224 013

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Föreningen har beslutat att lösa ett lån, 6 576 939 kronor den 1 mars 2023
Det innebär att låneskulden för föreningen minskar.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Angela Murén

.....
Anna Lundmark

.....
Johan Rundgren

.....
Jörgen Wedmark

.....
Kent Torbjörn Spängs

.....
Pär Nyblom

.....
Roland Frisdalen

.....
Willy Runzell

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Evert Jönsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallaskogen i Östersund 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 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 från BoRevision 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.

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 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

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 Vallaskogen i Östersund 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Evert Jönsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Vallaskogen på Frösön signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLAND FRISDALEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 11:05:21



KENT TORBJÖRN SPÄNGS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 10:01:10



ANNA LUNDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 18:17:29



WILLY RUNNZELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 09:00:03



ANGELA MURÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 10:25:00



PÅR NYBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 22:48:11



JOHAN RUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 08:47:05



JÖRGEN WEDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 08:54:03



EVERT JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 10:24:41



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 11:27:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Vallaskogen på Frösön signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVERT JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:54:34



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 11:26:04






STYRELSEN FÖR HSB Brf Vallaskogen på Frösön

Org. nr: 716414-5653

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 282 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


Styrelsens kommentarer

Sparandet är tillfredsställande utifrån styrelsens erfarenhet från tidigare år och planerade åtgärder.

	Investeringsbehov 288 kr/kvm/år	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 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 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	---	---	--	--

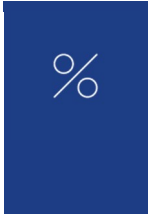
Styrelsens kommentarer

Den 30-åriga investerings och underhållsplanen visar ett totalt behov av åtgärder till ett värde av ca 119 miljoner och avser framför allt tak, fönster, stammar och värmesystem. Investeringsbehovet under 30 år blir totalt 8 641 kr/kvm.

	Skuldsättning 3129 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
---	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Föreningen kommer att engångsamortera ett lån under 2023 med ca 6,6 miljoner. Amorteringen ca 1,5% årligen utifrån en bedömd låg skuldsättning.

	Räntekänslighet 4,6 %	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 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Föreningen har en låg känslighet för ränteförändringar där styrelsen arbetar aktivt med olika bindningstider.

	Energikostnad 160 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 kommentarer

Föreningens energikostnad är under riktmärket och består till största del av fjärrvärmekostnad.

	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
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger fastigheten Valla Centrum, d v s ingen tomträtt.

	Årsavgift 688 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.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Årsavgiften höjdes fr o m 2023-01-01 med 2% p g a allmänna kostnadsökningar

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.

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.