



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Valencia i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 716444-8990 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). År 1991 registrerades föreningen och under år 2016 namnändrades till HSB Bostadsrättsförening Valencia i Uddevalla. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar registrerades senast 2016-12-27, HSB normalstadgar 2011, version 5.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Sundberg 18 i Uddevalla genom att först förvärva aktierna i Stadsmuren Sundberg AB 2017-03-16 och sedan förvärva fastigheten från Stadsmuren Sundberg AB 2017-03-29 och erhållit lagfart 2018-07-13. Stadsmuren Sundberg AB har under hösten 2018 likviderats. Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld (3 242 068 kr) som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr. Temporär skillnad på grund av att föreningen har aktiverat räntekostnaden.

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		

Föreningen äger sin mark som samtliga fastigheter är byggda på.

Fastigheten är en tredimensionell fastighetsbildning.

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. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3461
43	garageplatser samt 3 mc-platser	550
11	förråd (uthyrningsbara)	0
Totalt 97 objekt		4011

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

På fastigheten finns ett lamellhus i 3-6 plan med adresserna Lagerbergsgatan 3 och 5.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
U-a Sundberg GA:1	G:A	717918-4135	50	Förvalta fastigheten tillsammans med Uddevalla Hem Sundberg AB.

Totalt 1 objekt

Samfällighet

Bostadsrättsföreningen är medlem i Sundbergs samfällighetsförening som har skapats i samband med fastighetsbildningen enligt följande;

- Sektion 1 - Parkeringsgarage där Brf Valencia belastas med 63,8%
- Sektion 2 - Innegård på plan 3 samt dagvattenledningar där Brf Valencia belastas med 50 %
- Sektion 3 - Elrum, återvinningrum, fastighetsskötare rum, ventilationsrum, byggnadskonstruktion, kallvattenledning samt spillvattenledningar där Brf Valencia belastas med 35,8%, för Sundberg 16 och Sundberg 18.

Föreningen har tecknat följande avtal:

HSB Norra Bohuslän - administrativ och ekonomisk samt teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel och lokalvård

Uddevalla Energi AB - el, fjärrvärme

Uddevallahem Sundberg AB - el och renhållning

Jämtkraft AB - el

Uddevalla Vatten AB - vatten

Sundbergs Samfällighetssförening - skötsel av gemensamma ytor i kv. Sundberg

Tele2 Sverige AB - bredband, tv

Kone AB - hisservice

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pär Karlsson	Ordförande	2021-12-13	
Faraj Tammo	Ledamot	2021-12-13	
Daniel Isakson	Ledamot	2021-12-13	
Jenny Torgerson	Ledamot	2021-12-13	
Linda Andersson	HSB Ledamot	2020-02-03	
Helena Myrberg	HSB Suppleant	2020-11-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Torgerson och Daniel Isakson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Pär Karlsson, Faraj Tammo, Daniel Isakson och Jenny Torgerson, två i förening.

Revisorer har varit: Bo Svensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Bo Revision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Rimma Andersen (sammankallande), Donatas Zvinklys samt Jessica Axelsson, valda vid föreningsstämman.

Representanter i HSB:s fullmäktige har varit: Pär Karlsson med Faraj Tammo som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-24. På stämman deltog 19 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes senast 2021-07-01 med 1,5 %. Budget för kommande år har styrelsen upprättat och en höjning av årsavgiften med 2 % per 2022-07-01 är registrerad. Kall- och varmvatten och elförbrukning samt internet debiteras separat.

Föreningen har under året villkorsändrat ett lån om 16,7 miljoner till följande lånevillkor; ränta 2,67 % och löptid 2022-05-10 till 2025-04-16.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-19.

Under räkenskapsåret 2021/2022 har styrelsen för brf Valencia arbetat med följande frågor:

- Föreningen har konverterat en parkeringsplats i garaget för tre stycken moped/MC, plats nummer 36. De som hyr den betalar varsin del av parkeringsplatsens hyreskostnad.
- Inköp/installation av laddstolpar i garaget är en arbetande fråga för styrelsen.
- Vi har färdigmonterat cykelställ, som införskaffade av den föregående styrelsen, på Lagerbergsgatan 3 och 5.
- Inköp av två växter till entréerna på Lagerbergsgatan 3 och 5.
- Inköp av en grovdammsugare, för föreningens medlemmar att använda på balkonger/i garaget etc.
- Två-årsbesiktning av fastigheten har ägt rum.
- Styrelsen har tillsammans med samfällhetsföreningen Sundberg beslutat att garaget våtsopas två gånger per år istället för torrsopning.
- Obligatorisk ventilationskontroll - besiktning pågår.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Inga större underhåll eller investeringar har genomförts.

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

- Montering/installation av laddstolpar.

Årtal	Ändamål
2023-2027	Spolning av stammar, när behov finns, beräknad kostnad ca 175 000 kr
2027/2028	Byte av ny värmeväxlare, beräknad kostnad ca 160 000 kr
2028/2029	Byte av hisslinor, beräknad kostnad ca 77 000 kr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

Utöver detta är HSB medlem i föreningen enligt föreningens stadgar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Sparande, kr/kvm	284	295	300	8	2
Skuldsättning, kr/kvm	14 536	14 686	14 836	14 986	0
Räntekänslighet, %	19	20	21	258	0
Energikostnad, kr/kvm	167	152	126	12	0
Driftskostnad, kr/kvm	414	413	355	41	0
Årsavgifter, kr/kvm	765	751	702	639	0
Totala intäkter, kr/kvm	885	1 582	1 497	68	0
Nettoomsättning, tkr	3 060	3 013	2 836	234	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 197	-1 158	-1 197	-92	6
Soliditet, %	65	65	64	60	0

Verksamhetsår: 2022 - 210701-220630, 2021 - 200701-210630, 2020 - 190701-200630, 2019 - 180701-190630, 2018 - 170701-180630

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 (inkl vatten, el och Kabel-TV/bredband) 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. Årsavgift (220630) per kvm total boyta uppgår till 648 kr/kvm och år.

Soliditet:

Definition: Eget kapital genom totala tillgångar

Varför? Är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser.

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	79 626 000	0	0	97 780 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	18 154 000	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	680 750	0	332 000	1 012 750
S:a bundet eget kapital, kr	98 460 750	0	332 000	98 792 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 963 066	-1 158 405	-332 000	-3 453 471
Årets resultat, kr	-1 158 405	1 158 405	-1 196 706	-1 196 706
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 121 471	0	-1 528 706	-4 650 177
S:a eget kapital, kr	95 339 279	0	-1 196 706	94 142 573

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 332 000 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	-3 121 471
Årets resultat, kr	-1 196 706
Reservation till underhållsfond, kr	-332 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 650 177

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 650 177

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. I resultatet ingår avskrivningar med 2 178 512 kr exkluderar man avskrivningar blir resultatet 981 806 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen amorterar årligen 518 000 kr på sina lån.

RESULTATRÄKNING

		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 060 050	3 012 822
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 553	2 465 252
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 063 603	5 478 074
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 140 360	-1 102 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 486	-325 723
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-70 441	-15 134
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 178 512	-2 178 512
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-2 461 982
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 680 800	-6 083 858
RÖRELSERESULTAT		-617 197	-605 784
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 933	2 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-584 442	-554 715
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-579 509	-552 621
ÅRETS RESULTAT		-1 196 706	-1 158 405
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		-1 196 706	-1 158 405
Reservering till fond för yttre underhåll		-332 000	-330 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Överföring till balanserat resultat		-1 528 706	-1 488 405

BALANSRÄKNING

		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	142 952 848	145 128 163
Inventarier och installationer	Not 10	9 588	12 784
Summa materiella anläggningstillgångar		142 962 436	145 140 947
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		142 962 936	145 141 447
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 362	0
Avräkningskonto HSB		775 787	699 137
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 550	44 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	149 025	151 831
Summa kortfristiga fordringar		944 723	895 197
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 100 000	700 000
Summa kortfristiga placeringar		1 100 000	700 000
Summa omsättningstillgångar		2 044 723	1 595 197
SUMMA TILLGÅNGAR		145 007 659	146 736 645

BALANSRÄKNING

		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 780 000	97 780 000
Fond för yttre underhåll		1 012 750	680 750
Summa bundet eget kapital		98 792 750	98 460 750
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 453 471	-1 963 066
Årets resultat		-1 196 706	-1 158 405
Summa ansamlad förlust		-4 650 177	-3 121 471
Summa eget kapital		94 142 573	95 339 279
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	49 804 800	33 548 420
Summa långfristiga skulder		49 804 800	33 548 420
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	518 800	17 293 980
Leverantörsskulder		97 773	121 659
Aktuell skatteskuld		3 695	39 773
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 325	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	429 693	387 534
Summa kortfristiga skulder		1 060 286	17 848 946
Summa skulder		50 865 086	51 397 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 007 659	146 736 645

KASSAFLÖDESANALYS

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-617 197	-605 784
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	<u>2 178 512</u>	<u>2 178 512</u>
	1 561 315	1 572 728
Erhållen ränta	4 933	2 094
Erlagd ränta	<u>-548 781</u>	<u>-556 451</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 017 467	1 018 371
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	27 123	-40 401
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-49 141</u>	<u>-2 614 319</u>
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	995 449	-1 636 349
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-518 800</u>	<u>-518 800</u>
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-518 800	-518 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	476 649	-2 155 149
Likvida medel vid årets början	1 399 137	3 554 287
Likvida medel vid årets slut	<u>1 875 787</u>	<u>1 399 137</u>
	476 649	-2 155 149

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

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: 00 - 90 år, snitt 1,65%

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	3 242 068 kr
Förändring jämfört med föregående år	- kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 244 780	2 211 684
Hysesintäkt garage och bilplatser	367 815	369 600
Hysesintäkt övrigt	26 075	19 550
Konsumtionsavgift vatten	147 396	129 339
Konsumtionsavgift el	153 529	155 495
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	103 200	103 200
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 376
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	13 108	15 163
Övriga fakturerade kostnader	1 050	300
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 097	6 115
	3 060 050	3 012 822
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Ersättning från HSB Produktion i Norra Bohuslän HB	0	2 461 982
Bonus - fastighetsförsäkring	3 553	3 270
	3 553	2 465 252
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-53 973	-74 622
El	-223 699	-211 923
Uppvärmning	-213 595	-200 480
Vatten	-141 532	-115 536
Renhållning	-61 614	-61 930
Bevakningskostnader	0	-6 022
TV, bredband, iptelefoni	-107 217	-106 472
Serviceavtal	-4 332	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-21 276	-21 191
Förvaltningskostnader	-224 531	-222 751
Försäkringar	-52 249	-45 903
Fastighetsskatt	-31 572	-30 580
Övriga driftskostnader	-4 771	-5 095
	-1 140 360	-1 102 506
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 021	-10 009
Övriga förvaltningskostnader	-200 039	-195 398
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-476
Kostnader överlåtelse och pantar	-13 839	-15 397
Föreningsverksamhet	-376	0
Kontorsutrustning och -material	-1 635	-591
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-105	-135
Konsulter	0	-28 957
Förbrukningsinventarier	-6 942	-9 786
Medlemsavgifter HSB	-16 900	-16 900
Samfällighets- och gemensamanläggning	-24 917	-24 967
Stämma och styrelse	-10 713	-11 108
Hyra övernattingslägenhet	-6 000	-12 000
	-291 486	-325 723
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inga anställda.		
Arvode till styrelsen	-47 600	-9 000
Övriga arvoden	-1 000	0
Revisionsarvode	-5 000	-3 000
Sociala avgifter	-16 841	-3 134
	-70 441	-15 134
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 175 316	-2 175 316
Installationer och inventarier	-3 196	-3 196
	-2 178 512	-2 178 512
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Ersättning till lägenhetsinnehavare för åtgärder i lägenheterna	0	-2 461 982
	0	-2 461 982

2022-06-30 2021-06-30

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2109

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	131 660 000	131 660 000
Ingående anskaffningsvärde mark	18 000 000	18 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 660 000	149 660 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 531 837	-2 356 521
Årets avskrivningar byggnader	-2 175 316	-2 175 316
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 707 152	-4 531 837

Utgående redovisat värde

142 952 848 145 128 163

Redovisade värden byggnader	124 952 848	127 128 163
Redovisade värden mark	18 000 000	18 000 000

Fastighetsbeteckning: Sundberg 18 i Uddevalla

Taxeringsvärde	Vårdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2019	64 000 000	12 800 000	76 800 000	64 800 000
Lokaler	2019	2 475 000	837 000	3 312 000	3 058 000
		66 475 000	13 637 000	80 112 000	67 858 000

Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	51 880 000	51 880 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	51 880 000	51 880 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	15 980	0
Årets investeringar - kameraövervakning	0	15 980
Utgående anskaffningsvärden	15 980	15 980

Ingående avskrivningar	-3 196	0
Årets avskrivningar	-3 196	-3 196
Utgående avskrivningar	-6 392	-3 196

Utgående redovisat värde

9 588 12 784

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	13 550	32 164
Övriga kortfristiga fordringar	0	12 065
	13 550	44 229

2022-06-30 2021-06-30

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	28 409	23 840
Förutbetald kabel-TV och bredband	26 974	26 633
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 642	101 358
	149 025	151 831

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 1 mån	0,35%	2022-06-30	200 000	100 000
Placering HSB 3 mån	0,70%	2022-10-01	600 000	600 000
Placering HSB 6 mån	1,00%	2022-10-01	300 000	0
			1 100 000	700 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2021-06-30	2022-06-30	Nästa års amortering
SBAB	0,88%	2025-05-09	16 948 120	16 775 180	172 940
SBAB	2,67%	2025-04-16	16 948 120	16 775 180	172 940
SBAB	1,24%	2024-05-10	16 946 160	16 773 240	172 920
			50 842 400	50 323 600	518 800
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					49 804 800
Nästa års amortering av långfristig skuld					518 800
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					518 800
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,60%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 075 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					47 729 600
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	5 325	0
Övriga kortfristiga skulder	5 000	6 000
	10 325	6 000

	2022-06-30	2021-06-30
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	34 079	37 306
Upplupna räntekostnader	127 459	91 798
Upplupen revision	11 070	11 590
Förutbetalda årsavgifter och hyror	248 870	243 234
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 215	3 606
	429 693	387 534

Uddevalla 2022

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Pär Karlsson

.....
Faraj Tammo

.....
Jenny Torgerson

.....
Linda Andersson

.....
Daniel Isakson

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

.....
Bo Svensson
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Valencia i Uddevalla för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30.

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 30 juni 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. Revisorerans 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 revisionsssed 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 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 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. Risker 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 Brf Valencia i Uddevalla för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Bo Svensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB brf Valencia i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PÄR KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-10-24 kl. 12:07:29



DANIEL ISACSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-27 kl. 12:48:53



JENNY TORGERSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-27 kl. 12:44:17



LINDA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-30 kl. 20:07:44



FARAJ TAMMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 10:23:28



BO SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 15:58:35



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 16:28:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB brf Valencia i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 16:00:34



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 16:28:19



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.