



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vallen i Ludvika

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vallen i Ludvika med säte i Ludvika org.nr. 783800-1571 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ludvika kommun. På fastigheten har under år 1954 uppförts 2 hus med adress Videvägen 6 samt Videvägen 8.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sjögläntan 11	1952-04-03	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4514
15	garageplatser	0
34	p-platser med motorvärmare	0
Totalt 133 objekt		4514

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 75 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Ludvika Notgården S:4	Samfällighet		0,63	Vattenområde, Nottjärn

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Bergström	Ordförande
Helga Hellman	Sekr/Ledamot
Jan Andersson	Ledamot
Jan Eriksson	Ledamot
Lars Fällman	Ledamot
Gun Liljedahl	Ledamot
Anton Elfberg	Ledamot
Patrik Persson	Ledamot/HSB
Brigitte Manert	Suppleant
Annikki Rajala	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Bergström, Jan Eriksson, Gun Liljedahl och Anton Elfberg samt suppleanterna Annikki Rajala och Brigitte Manert.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Andersson, Jan Eriksson, Helga Hellman och Jan Bergström.

Revisorer har varit: Olof Hagström med Agneta Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Till fullmäktigeombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma utsågs Jan Bergström med Jan Eriksson som ersättare.

Vicevärd har varit Jan Andersson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%. Årsavgiften är oförändrad fr.o.m 2024-01-01.

I årsavgiften ingår värme och kabelTV.

Föreningens lån uppgick till 10 856 445 kr vid bokslutsdagen. Under året har föreningen amorterat 433 191 kr. Ett lån ligger rörligt och de övriga två lånen har omsättning 250225 samt 270225.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. 2023 års fonderingsbehov utifrån föreningens 30 åriga plan är 166 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-15.

Under året har löpande reparationer och underhåll skett samt OVK. Även skärmtak vid 4 entrér har underhållits.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2009	Stambyte och elsanering i lägenheterna
2012	Installation av postboxar
2015	Fönsterbyte på alla fönster och balkongdörrar.
2018	Montering av brandvarnare i alla lägenheter och trapphus
2020	Ventilation vid fönster och stora rummet
2021	Radonmätning. Nya lägenhetsdörrar.
2023	OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86, varav HSB Mälardalarna utgör en.

I det ekonomiska avtalet med HSB Mälardalarna så har alla medlemmar inloggning till Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna där information bl.a. om sin egna lägenhet, avier och gemensamma dokument i föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	294	319	300	315	283
Skuldsättning, kr/kvm	2 405	2 501	2 593	2 682	2 766
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 405	2 501	2 593	2 682	2 766
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	294	251	259	240	245
Årsavgifter, kr/kvm	884	866	866	867	866
Årsavgifter/totala intäkter, %	101	101	101	101	102
Totala intäkter, kr/kvm	874	856	860	855	851
Nettoomsättning, tkr	3 914	3 845	3 882	3 847	3 840
Resultat efter finansiella poster, tkr	792	929	595	682	479
Soliditet, %	45	42	39	36	34

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	103 755	0	0	103 755
Underhållsfond, kr	1 399 943	0	53 607	1 453 550
S:a bundet eget kapital, kr	1 503 698	0	53 607	1 557 305
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 017 270	929 223	-53 607	7 892 886
Årets resultat, kr	929 223	-929 223	791 530	791 530
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 946 493	0	737 923	8 684 416
S:a eget kapital, kr	9 450 191	0	791 530	10 241 721

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 166 000 kr samt ianspråktagande skett med 112 393 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	7 946 493
Årets resultat, kr	791 530
Reservation till underhållsfond, kr	-166 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	112 393
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 684 416

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 684 416
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 914 176	3 844 555
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	29 525	21 422
Summa rörelseintäkter		3 943 701	3 865 977
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 223 645	-1 962 568
Planerat underhåll	Not 5	-112 393	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-289 245	-256 023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-424 931	-509 230
Summa rörelsekostnader		-3 050 214	-2 727 821
Rörelseresultat		893 487	1 138 156
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	114 907	8 927
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-216 865	-217 860
Summa finansiella poster		-101 958	-208 933
Årets resultat		791 530	929 223
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-166 000	-147 000
Disposition underhållsfond		112 393	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-53 607	-147 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		737 923	782 223

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	16 890 231	17 310 771
Mark	Not 11	153 190	153 190
Inventarier	Not 12	20 195	24 585
		<u>17 063 615</u>	<u>17 488 546</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 064 115</u>	<u>17 489 046</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 689 245	2 722 930
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	777	557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 931	106 748
		<u>3 816 953</u>	<u>2 830 235</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	2 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 816 953</u>	<u>4 830 235</u>
Summa tillgångar		<u>22 881 069</u>	<u>22 319 281</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		103 755	103 755
Underhållsfond		1 453 550	1 399 943
		<u>1 557 305</u>	<u>1 503 698</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 892 886	7 017 270
Årets resultat		791 530	929 223
		<u>8 684 416</u>	<u>7 946 493</u>
Summa eget kapital		<u>10 241 721</u>	<u>9 450 191</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	9 016 461	9 338 568
		<u>9 016 461</u>	<u>9 338 568</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	1 839 984	1 951 068
Leverantörsskulder		17 233	82 917
Aktuell skatteskuld		26 560	15 600
Fond för inre underhåll		1 193 793	1 069 522
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	30 706	27 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	514 611	383 952
		<u>3 689 555</u>	<u>3 530 523</u>
Summa skulder		<u>12 639 348</u>	<u>12 869 091</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>22 881 069</u>	<u>22 319 281</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	791 530	929 223
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	424 931	509 230
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 216 460</u>	<u>1 438 453</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 403	167 744
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	203 448	-23 162
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 399 506</u>	<u>1 583 035</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-433 191	-415 644
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-433 191</u>	<u>-415 644</u>
Årets kassaflöde	966 315	1 167 391
Likvida medel vid årets början	4 722 930	3 555 540
Likvida medel vid årets slut	5 689 245	4 722 931

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,6%

Inventarier 8,3%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 988 500	3 910 116
Hyror	103 140	102 620
Övriga intäkter	8 535	18 075
Bruttoomsättning	<u>4 100 175</u>	<u>4 030 811</u>
Hysesbortfall	0	-257
Avsatt till inre fond	-185 999	-185 999
	3 914 176	3 844 555
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	29 525	0
Återbäring försäkringsbolag	0	21 422
	<u>29 525</u>	<u>21 422</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	226 135	200 316
Reparationer	62 075	37 242
El	370 571	280 932
Uppvärmning	576 369	525 511
Vatten	380 192	327 521
Sophämtning	161 850	126 290
Övriga avgifter	155 359	141 032
Förvaltningskostnader	177 025	205 610
Fastighetsavgift	66 640	66 640
Övriga driftskostnader	47 430	51 474
	<u>2 223 645</u>	<u>1 962 568</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	72 500	0
Underhåll enligt plan	39 893	0
	<u>112 393</u>	<u>0</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	41 950	41 251
Vicevärdarvode	89 604	89 604
Övriga arvoden	2 030	3 594
Revisorsarvode	4 000	4 000
Sociala kostnader	20 761	18 462
	<u>158 344</u>	<u>156 911</u>
Övriga		
Löner och ersättningar	105 886	100 668
Sociala kostnader	10 811	10 278
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	9 552	0
Förändring semesterlöneskuld	3 436	-9 071
Löneskatt	1 016	0
Pensionskostnader och förpliktelser	200	-2 763
	<u>130 901</u>	<u>99 112</u>
	289 245	256 023
Föreningen har haft en anställd under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	420 541	503 962
Inventarier	4 390	5 268
	<u>424 931</u>	<u>509 230</u>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 Rän-teintäkter och liknande resultatposter		
Rän-teintäkter	114 679	8 914
Rän-teintäkter skattekonto	220	13
Övriga finansiella intäkter	8	0
	114 907	8 927
Not 9 Rän-tekostnader och liknande resultatposter		
Rän-tekostnader långfristiga skulder	216 325	217 320
Övriga finansiella kostnader	540	540
	216 865	217 860
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	26 661 851	26 661 851
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 661 851	26 661 851
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 351 080	-8 847 118
Årets avskrivningar	-420 541	-503 962
Utgående avskrivningar	-9 771 620	-9 351 080
Bokfört värde	16 890 231	17 310 771
Taxeringsvärde för Sjögläntan 11 i Ludvika. Värdeår 1953.		
Byggnad - bostäder hyreshus	16 800 000	16 800 000
Byggnad - lokaler	120 000	120 000
	16 920 000	16 920 000
Mark - bostäder hyreshus	4 480 000	4 480 000
Mark - lokaler	160 000	160 000
	4 640 000	4 640 000
Taxeringsvärde totalt	21 560 000	21 560 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	153 190	153 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 190	153 190
Bokfört värde	153 190	153 190
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	52 681	52 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 681	52 681
Ingående avskrivningar	-28 096	-22 828
Årets avskrivningar	-4 390	-5 268
Utgående avskrivningar	-32 486	-28 096
Bokfört värde	20 195	24 585
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	777	557
	777	557

Not 15 Kortfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-02-20, ränta 2,95%	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Not 16 Eget kapital	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	103 755	1 399 943	7 017 270	929 223
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			929 223	-929 223
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-112 393	112 393	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		166 000	-166 000	
Årets resultat				791 530
Belopp vid årets slut	103 755	1 453 550	7 892 886	791 530

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2850101813	1,89%	2025-02-25	9 055 638	316 660
	Swedbank	2850102076	2,15%	2027-02-25	334 151	56 668
	Swedbank	2856960725	6,14%	2024-02-28	1 466 656	66 668
					10 856 445	439 996

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 016 461**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 8 656 465

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	13 900 000	13 900 000
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	13 900 000	13 900 000

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	439 996	417 744
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 399 988	1 533 324
	1 839 984	1 951 068

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	12 452	10 250
Källskatt	17 238	17 214
Övriga kortfristiga skulder	1 016	0
	30 706	27 464

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	330 733	321 755
Upplupna räntekostnader	22 417	16 479
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	161 461	45 718
	514 611	383 952

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Noter**2023-12-31****2022-12-31**

Ludvika, 2024

Digitalt signerad av:

Jan Bergström

Anton Elfberg

Patrik Persson

Gun Liljedahl

Helga Hellman

Jan Andersson

Jan Eriksson

Lars Fällman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Olof Hagström

Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vallen i Ludvika, org.nr. 783800-1571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallen i Ludvika för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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 information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vallen i Ludvika för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Ludvika

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olof Hagström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Vallen i Ludvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN BERGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 16:24:12



LARS FÄLLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 18:52:04



JAN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:39:27



HELGA HELLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 17:02:30



GUN LILJEDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 18:52:37



ANTON ELFBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 18:51:55



PATRIK PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 07:01:18



JAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:11:29



OLOF HAGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:37:41



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 01:07:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Vallen i Ludvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLOF HAGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:39:55



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 01:08:51





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vallen i Ludvika



294
KR/KVM
SPARANDE



2405
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3%
RÄNTEKÄNSLIGHET



294
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



884
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 294 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.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	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 investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2405 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.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	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.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 294 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 884 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.

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.