



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vallmon i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Vallmon i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 716449-5249 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallmon 7	2012-01-01	2012

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg genom upphandling via Söderberg & Partner. 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
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3564
43	garageplatser	538
Totalt 86 objekt		4102

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 21 st 3 rok, 8 st 3.5 rok, 7 st 4 rok, 1 st 4.5 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Andersson	Ordförande	2014-05-06	
Lennart Skarsjö	Ledamot	2018-05-08	
Margaretha Gustavsson	Ledamot	2022-05-28	
Jan Gunnar Bengtsson	Ledamot	2018-05-08	
Stefan Nordmark	Ledamot	2015-04-01	2023-06-12
Magnus Gasslander	Ledamot	2023-08-01	
Tomas Sunnerdahl	Ledamot	2023-11-29	
Lovisa Hult	Ledamot	2022-05-28	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Andersson och Jan Gunnar Bengtsson.

Firman tecknas två i förening av Lena Andersson, Jan Gunnar Bengtsson, Lennart Skarsjö och Lovisa Hult.

Revisorer har varit: Olle Mattson med Björn Falk som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tore Johansson (sammankallande) och Tommy Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-12. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar. Föreningen behandlade fråga om inkommen offert från InCharge Vattenfall gällande laddstolpar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Föreningen följer underhållsplanen.

Utöver löpande underhåll har installation av elbilsladdare skett samt utbyte till energisnåla armaturer i samtliga gemensamhetsutrymmen genomförts.

I december bjöds samtliga boende på glöggmingel med Luciafirande.

Under året har styrelsen lämnat skriftlig information via 6 stycken Vallmoblad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Samtliga åtgärder enligt 5-årsgarantibesiktning har av HSB åtgärdats succesivt under åren.

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

Åtgärder kommer att ske enligt underhållsplanen.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning, teknisk förvaltning, lokalvård och joursevice.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Vattenfall avseende fastighetsel.
- Sappa avseende kabel-tv och internet.
- Schindler Hiss AB avseende hissbesiktningar och hisservice.
- Hörman Svenska AB avseende garageportservice.
- Home Solutions AB avseende avläsning individuell elförbrukning.
- Uddevalla Brandservice avseende underhåll av tekniskt brandskydd.
- Bravida avseende värmepump.

- Dalek Lås & Larm avseende underhåll lås och dörrautomatik.
- Trädgårdstjänst i Uddevalla AB

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	249	341	360	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 597	8 167	8 673	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 592	8 153	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	135	150	159	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	812	802	736	722	722
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	792	880	888	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 251	3 131	3 158	3 094	3 126
Resultat efter finansiella poster, tkr	-33	361	431	450	412
Soliditet, %	74	72	71	70	70

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott består till största delen av avskrivningarna på 849 683 kr samt investering i laddstolpar, som påverkar kassaflödet. Föreningen amorterar 2 miljoner per år, vilket gör att räntekostnaden även kommer gå ner och som också påverkar kassaflödet negativt. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktig god ekonomi för föreningen.

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	48 033 000	0	0	48 033 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	27 061 000	0	0	27 061 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 821 063	0	434 574	4 255 637
S:a bundet eget kapital, kr	78 915 063	0	434 574	79 349 637
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 825 956	361 090	-434 574	-1 899 440
Årets resultat, kr	361 090	-361 090	-32 699	-32 699
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 464 866	0	-467 273	-1 932 139
S:a eget kapital, kr	77 450 197	0	-32 699	77 417 498

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 641 000 kr samt ianspråktagande skett med 206 426 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	-1 464 866
Årets resultat, kr	-32 699
Reservation till underhållsfond, kr	-641 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	206 426
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 932 139

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 932 139

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	3 250 819	3 131 106
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 250 819	3 131 106
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 593 728	-1 280 862
Övriga externa kostnader	Not 4	-180 117	-186 917
Personalkostnader	Not 5	-121 853	-91 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-849 683	-817 900
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 745 380	-2 377 600
RÖRELSERESULTAT		505 439	753 505
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		52 609	8 880
Räntekostnader och liknande resultatposter		-590 747	-401 295
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-538 138	-392 415
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-32 699	361 090
ÅRETS RESULTAT		-32 699	361 090

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	100 988 399	101 806 900
Inventarier och installationer	Not 8	436 543	0
Summa materiella anläggningstillgångar		101 424 942	101 806 900
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		101 425 442	101 807 400
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	75
Övriga fordringar	Not 10	957 500	1 168 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	78 505	75 703
Summa kortfristiga fordringar		1 036 005	1 244 015
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 548 592	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 548 592	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 584 597	5 244 015
SUMMA TILLGÅNGAR		105 010 039	107 051 415

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 094 000	75 094 000
Fond för yttre underhåll		4 255 637	3 821 063
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>79 349 637</u>	<u>78 915 063</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 899 440	-1 825 956
Årets resultat		-32 699	361 090
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 932 139</u>	<u>-1 464 866</u>
Summa eget kapital		<u>77 417 499</u>	<u>77 450 198</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 450 000	19 459 096
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>15 450 000</u>	<u>19 459 096</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 609 096	9 600 000
Leverantörsskulder		175 034	98 015
Skatteskulder		30 360	44 266
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	9 862	2 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	318 188	397 398
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>12 142 541</u>	<u>10 142 121</u>
Summa skulder		<u>27 592 541</u>	<u>29 601 217</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>105 010 039</u>	<u>107 051 415</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	505 439	753 505
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	849 683	817 900
	<u>1 355 121</u>	<u>1 571 405</u>
Erhållen ränta	52 609	8 880
Erlagd ränta	-590 747	-401 295
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>816 984</u>	<u>1 178 990</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 053	-1 205
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-8 676	129 384
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	805 255	1 307 169
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	-467 725	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-467 725	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 000 000	-1 800 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-2 000 000	-1 800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 662 470	-492 831
Likvida medel vid årets början	5 152 967	5 645 798
Likvida medel vid årets slut	3 490 497	5 152 967
	<u>-1 662 470</u>	<u>-492 831</u>

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 672 160	2 619 732
Hysesintäkt garage och bilplatser	299 760	256 800
Hysesintäkt övrigt	14 200	11 000
Årsavgift el	92 853	111 095
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	127 968	127 968
Övriga primära intäkter och ersättningar	43 878	4 511
	3 250 819	3 131 106
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-143 958	-80 171
El	-280 242	-266 752
Uppvärmning	-192 310	-191 416
Vatten	-81 567	-74 659
Renhållning	-66 085	-65 606
TV, bredband, iptelefoni	-135 720	-134 791
Serviceavtal	-133 878	-103 730
Förvaltningskostnader	-283 254	-278 922
Försäkringar	-36 915	-34 181
Fastighetsskatt	-15 180	-15 180
Periodiskt underhåll	-206 426	-32 596
Övriga driftskostnader	-18 193	-2 857
	-1 593 728	-1 280 862
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-206 426	-32 596
	-206 426	-32 596
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-125 162	-118 705
Föreningsverksamhet	-288	0
Konsulter	-18 282	-15 297
Förbrukningsinventarier	0	-2 750
Medlemsavgifter HSB	-23 221	-22 305
Stämma och styrelse	-2 138	-17 360
Kundförluster m m	-26	0
	-180 117	-186 917
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-19 500	-17 500
Vicevärdsarvode	-40 183	-36 000
Sammanträdesersättning	-37 200	-18 400
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-21 970	-17 022
	-121 853	-91 922
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-818 501	-817 900
Installationer och inventarier	-31 182	0
	-849 683	-817 900

2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 517 000	97 517 000
Ingående anskaffningsvärde mark	11 840 000	11 840 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 357 000	109 357 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 550 100	-6 732 200
Årets avskrivningar byggnader	-818 501	-817 900
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 368 601	-7 550 100

Utgående redovisat värde

100 988 399 101 806 900

Redovisade värden byggnader	Vallmon 7	89 148 399	89 966 900
Redovisade värden mark		11 840 000	11 840 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2012	56 000 000	10 600 000	66 600 000	66 600 000
Lokaler/garageplatser		1 518 000		1 518 000	1 518 000
		57 518 000	10 600 000	68 118 000	68 118 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 263 000	34 263 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	34 263 000	34 263 000

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Årets investeringar	467 725	0
Utgående anskaffningsvärden	467 725	0

Årets avskrivningar	-31 182	0
Utgående avskrivningar	-31 182	0

Utgående redovisat värde 436 543 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	941 905	1 152 967
Skattekonto	15 595	15 269
	957 500	1 168 236

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 505	75 703
	78 505	75 703

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån			0	2 000 000
Placering Handelsbanken	3,92%	2024-10-01	2 548 592	2 000 000
			2 548 592	4 000 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,80%	2024-06-01	10 509 096	900 000
Stadshypotek AB	2,99%	2025-04-30	8 950 000	500 000
Stadshypotek AB	4,11%	2026-04-30	7 600 000	600 000
			27 059 096	2 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				15 450 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				1 100 000
Lån som ska konverteras inom ett år				10 509 096
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				11 609 096
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,45%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				8 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				17 059 096
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	5 527	0
Personalens källskatt	2 754	1 500
Arbetsgivaravgifter	1 581	942
	9 862	2 442

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förutbetalda årsavgifter och hyror	306 188	286 709
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 000	110 689
	318 188	397 398

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Jan Gunnar Bengtsson.....
Lena Andersson.....
Margaretha Gustavsson.....
Lennart Skarsjö.....
Lovisa Hult.....
Tomas Sunnerdahl.....
Magnus Gasslander

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

Revisor vald av föreningsstämman
Olle MattsonBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vallmon i Vänersborg, org.nr. 716449-5249

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallmon i Vänersborg för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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.

Styrelsens ansvar

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

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

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 Vallmon i Vänersborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olle Mattson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LENA ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 14:58:30



LOVISA HULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 05:04:45



MAGNUS GASSLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:44:25



MARGARETHA GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 21:40:21



JAN GUNNAR BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 16:53:06



LENNART SKARSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 14:55:53



TOMAS SUNNERDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 21:23:12



OLLE MATTSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 16:43:09



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 22:27:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

OLLE MATTSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 16:41:41



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 22:27:37



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.