



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Vallen i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Vallen i Värnamo

Org. nr. 716403-5581

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Värnamo.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1991 på fastigheten Vallen 17 och Åkällan 7 i Värnamo som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 5 st bostadshus med 5 uppgångar med adresserna: Finngatan 8 A, 8 B och 10 samt Nygatan 10 och 12.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4	st	2	rok	258,0	m ²
		11	st	3	rok	874,5	m ²
		5	st	4	rok	504,0	m ²
						20	st
Carport	Hyresrätt	10	st				
P-platser	Hyresrätt	8	st				
		18	st				
Totalt		38	st			1 636,5	m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte av samtliga värmeväxlare (2020)
- Tätning med perforerad plåt har utförts vid större springor, för att undvika att fåglar kommer in på vindarna. (2020)
- Byte av dörrar på miljöhus (2021)
- Byte av vindsbalkar (2021)
- OVK (2021)
- Färdigställt installationen av laddstolpar (2022)
- Inoljning av staket (2022)
- Takbesiktning (2022)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av samtliga termostatventiler

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2023-04-22.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Det närmsta året planerar styrelsen för följande större åtgärd:

- Total ommålning av fasad

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 7 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3 %. Utöver detta tillkommer kostnad för IMD (el). Föreningen pausade avsättningen till inre fronden fr o m 2023-01-01.

Aktiviteter

Föreningen har under våren och hösten anordnat gemensamma städdagar.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar.
- Gruppavtal för kabel-tv, bredband och telefoni, Tele 2
- El- och fjärrvärmeavtal, Värnamo Energi.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 11 (14) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 26 (25) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

Under året har 1 (1) st lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Johnny Johansson	ordförande
Lars Johansson	vice ordförande
Robin Olsson	sekreterare
Tomas Larsson	ledamot
Tomas Carlsson	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Johansson och Johnny Johansson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johnny Johansson, Tomas Larsson, Lars Johansson och Robin Olsson, två i förening.

Föreningen har inte haft någon vicevärd under året.

Revisor har varit Jan Johansson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas årsstämma har varit Johnny Johansson med Lars Johansson som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 447	1 221	1 212	1 212	1 203
Res. efter finansiella poster, tkr	109	84	118	145	17
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt *)	804	703	689	689	679
Skuldsättning kr/m ²	3 972				
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	3 972				
Sparande per m ²	333				
Räntekänslighet, %	4,9				
Energikostnad per m ²	177				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	91				

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där ex. IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 208 995	0	2 386 987	883 247	83 865
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				83 865	-83 865
				967 112	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			120 000	-120 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-147 242	147 242	
Årets resultat					108 730
Belopp vid årets slut	2 208 995	0	2 359 745	994 354	108 730

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	994 354
Årets resultat	108 730
Till stämmans förfogande	1 103 084

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till stämmans förfogande	1 103 084
Extra avsättning till fonden	-500 000
Balanserat resultat	603 084

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 859 745 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 447 752	1 221 174
Summa rörelsens intäkter		1 447 752	1 221 174
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-671 823	-645 013
Periodiskt underhåll		-147 242	-33 668
Övriga externa kostnader	Not 3	-21 750	-21 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-22 201	-24 124
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-288 975	-273 783
Summa rörelsens kostnader		-1 151 991	-997 588
Rörelseresultat		295 761	223 585
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 632	1 270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 663	-140 990
Summa finansiella poster		-187 031	-139 720
Årets resultat		108 730	83 865

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 11	Not 6	9 847 169	9 973 337
Mark			1 770 000	1 770 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	87 080	97 965
			<u>11 704 249</u>	<u>11 841 302</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav			500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>11 704 749</u>	<u>11 841 802</u>
-----------------------------	--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta			467 181	640 602
Övriga fordringar		Not 8	20 293	68 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 9	64 995	60 016
			<u>552 469</u>	<u>769 350</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	300 000	0
---------------------------------	--	--------	---------	---

Kassa och bank

Swedbank			2 152	34 799
			<u>2 152</u>	<u>34 799</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>854 621</u>	<u>804 149</u>
-----------------------------	--	--	----------------	----------------

Summa tillgångar**12 559 370 12 645 951**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 208 995	2 208 995
Fond för yttre underhåll		2 359 745	2 386 987
		<u>4 568 740</u>	<u>4 595 982</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		994 354	883 247
Årets resultat		108 730	83 865
		<u>1 103 084</u>	<u>967 112</u>
Summa eget kapital		<u>5 671 824</u>	<u>5 563 094</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	5 125 000	5 125 000
		<u>5 125 000</u>	<u>5 125 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 375 000	1 575 000
Leverantörsskulder		94 297	60 415
Skatteskulder		2 146	746
Fond för inre underhåll		110 006	137 186
Övriga skulder	Not 12	5 232	4 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	175 866	179 751
		<u>1 762 547</u>	<u>1 957 857</u>
Summa skulder		<u>6 887 547</u>	<u>7 082 857</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 559 370</u>	<u>12 645 951</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	108 730	83 865
Avskrivningar	288 975	273 783
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	397 705	357 648
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	43 460	-64 570
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	4 689	52 187
Kassaflöde från löpande verksamhet	445 854	345 266
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-151 922	212 500
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-108 850
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-151 922	103 650
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-700 000
Årets kassaflöde	93 932	-251 084
Likvida medel vid årets början *)	675 401	926 485
Likvida medel vid årets slut *)	769 333	675 401

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,1
Markanläggning	6,5
Inventarier	10,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 267 481 kr (3 267 481 kr).

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 230 696	1 150 224
	Hyror	27 000	23 000
	Elintäkter	85 244	30 985
	Övriga intäkter	105 512	40 371
	Bruttoomsättning	1 448 452	1 244 580
	Hyresbortfall	-700	-1 050
	Avsatt till inre fond	0	-22 356
		1 447 752	1 221 174

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	155 248	132 723
	Reparationer	3 279	21 593
	El	99 008	93 703
	Uppvärmning	120 013	116 668
	Vatten	70 969	69 414
	Sophämtning	41 471	37 511
	Kabel-TV, internet	50 726	50 846
	Övriga avgifter	19 179	17 314
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 780	30 380
	Förvaltningsarvoden	67 305	66 474
	Övriga driftskostnader	12 845	8 387
		671 823	645 013

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	10 250	9 500
Medlemsavgifter	11 500	11 500
	21 750	21 000
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	17 250	17 250
Revisorsarvode	1 300	1 300
Löner och andra ersättningar	750	0
Sociala kostnader	2 901	3 174
	22 201	21 724
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	2 400
	0	2 400
Totalt	22 201	24 124
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	278 090	262 898
Inventarier	10 885	10 885
	288 975	273 783

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 280 061	21 280 061
Årets investeringar	151 922	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 431 983	21 280 061
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 659 872	-5 396 974
Årets avskrivningar	-278 090	-262 898
Utgående avskrivningar	-5 937 962	-5 659 872
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-5 646 852	-5 646 852
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 646 852	-5 646 852
Utgående bokfört värde	9 847 169	9 973 337
Taxeringsvärde för Åkällan 7 & Vallen 17		
Byggnad - bostäder	13 800 000	13 800 000
	13 800 000	13 800 000
Mark - bostäder	3 231 000	3 231 000
	3 231 000	3 231 000
Taxeringsvärde totalt	17 031 000	17 031 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	114 030	5 180
Årets investeringar	0	108 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 030	114 030
Ingående avskrivningar	-16 065	-5 180
Årets avskrivningar	-10 885	-10 885
Utgående avskrivningar	-26 950	-16 065
Bokfört värde	87 080	97 965
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	4 957	4 812
Mervärdesskatt	4 185	6 790
Övriga fordringar	11 151	57 130
	20 293	68 732
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 995	0
Förutbetalda kostnader	0	60 016
	64 995	60 016

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Handelsbanken	2023-10-16				300 000
					300 000
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	121910	1,05%	2026-06-30	1 125 000	0
Stadshypotek AB	179828	4,07%	2024-02-29	1 375 000	1 375 000
Stadshypotek AB	182042	3,98%	2027-09-01	2 300 000	0
Swedbank Hypotek	2751228517	1,47%	2025-01-24	1 700 000	0
				6 500 000	1 375 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 125 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld				1 375 000	1 575 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 0kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				19 332 000	19 332 000
Varav obelånade				6 085 000	6 085 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				2 625	3 120
Arbetsgivaravgifter				1 294	1 539
Övriga kortfristiga skulder				1 313	100
				5 232	4 759
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				9 936	8 704
Övriga upplupna kostnader				45 479	53 133
Förutbetalda hyror och avgifter				120 451	117 914
				175 866	179 751

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Värnamo

Johnny Johansson

Lars Johansson

Robin Olsson

Irene Rosander

Tomas Larsson

Tomas Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftJan Johansson
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vallen i Värnamo, org.nr. 716403-5581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vallen i Värnamo 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Vallen i Värnamo 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Värnamo

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JOHNNY JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 07:44:55



LARS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:40:32



TOMAS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:57:51



TOMAS CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 12:28:11



ROBIN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 21:18:43



IRENE ROSANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:34:30



JAN JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 09:30:04



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:14:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JAN JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 09:31:23



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:14:47



HSB – där möjligheterna bor

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.