



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Valhall nr 218 i Haninge



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Valhall nr 218 i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 716417-6658 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slätmossen 1:189	1984-01-01	1982 och 1984

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
128	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 694
2	lokaler	116
100	p-platser	0
30	garageplatser	0
<b>Totalt 260 objekt</b>		<b>8 810</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 36 st 2 rok, 24 st 3 rok, 24 st 4 rok, 12 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Haninge Slätmossen GA:3	G:A			Väg

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Östen Brorsson	Ordförande	2017-06-28	
Yvonne Leiva	Ledamot	2014-10-17	
Kristina Jonsson	Ledamot	2017-06-28	
Maria Åkerblom	Ledamot	2015-06-10	
Knut Ivergård	Ledamot	2023-06-01	
Knut Ivergård	Suppleant	2021-05-26	2023-05-31
Jonas Sjöstrand	Ledamot	2016-06-09	
Said Wattar	Ledamot	2018-06-27	2023-05-31
Jonathan Jendin	Ledamot	2021-05-26	
Mari Söderquist	Suppleant	2023-06-01	
Alexandra Wojdaszko	Suppleant	2022-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Maria Åkerblom, Yvonne Leiva och Knut Ivergård samt suppleanter Alexandra Wojdaszko och Mari Söderquist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Östen Brorsson, Yvonne Leiva, Maria Åkerblom och Jonathan Jendin.

Revisorer har varit: Anna Nord vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Jeanette Brorsson och Britt Lundström, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 3% januari 2023 och 8% i juli 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-18.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2023	Ombyggnad miljöhus
2022-2023	Omplantering utanför entréer
2022	Byte av torkskåp och torktumlare.
2021	Byte av dörrar till cykelförråd.
2020-2021	Byte tvättmaskin och torktumlare.
2020	Byte frånluftsfläktar och renovering bastu.
2019	Byte av avstängnings-, regler- och termostatventiler. Injustering värme.
2019	Renovering trapphus.
2019-23	Renovering garagelängor.
2018	Nytt yttertak och ny ventilation i kvartershuset.
2017	Ny belysning vindar. Uppgradering bredband.
2015	Byte av hissar. Ny fogning av husfasader.

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

Årtal	Ändamål
2024-2025	Fönsterrenovering
2024-2025	Omläggning tak. Förnya taksäkerhet
2024	Fasadtvätt betongskärmar.
2025	Byte garageportar.
2025	Byte exteriörbelysning.
2026	Ombyggnad/asfaltering av parkering, delvis med el-bilsladdare.
2026	Byte värmekulvertar alternativt investera i nya värmecentraler.
2028	Renovering trapphus.
2032	Stambyte.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 170 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	401	401	453	426	235
Skuldsättning, kr/kvm	4 530	4 674	4 773	4 859	4 934
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 590	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	243	189	157	169	178
Årsavgifter, kr/kvm	1 043	935	935	916	890
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 145	998	1 000	1 071	942
Nettoomsättning, tkr	9 724	9 125	9 171	8 916	8 699
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 489	2 493	2 883	2 342	-143
Soliditet, %	21	17	13	8	3

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

**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. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

**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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 910 998	0	0	3 910 998
Underhållsfond, kr	11 549 931	0	2 870 485	14 420 416
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>15 460 929</b>	<b>0</b>	<b>2 870 485</b>	<b>18 331 414</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-8 844 862	2 493 185	-2 870 485	-9 222 162
Årets resultat, kr	2 493 185	-2 493 185	2 489 236	2 489 236
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-6 351 677</b>	<b>0</b>	<b>-381 249</b>	<b>-6 732 926</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 109 252</b>	<b>0</b>	<b>2 489 236</b>	<b>11 598 488</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 360 000 kr samt ianspråktagande skett med 489 516 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	-6 351 677
Årets resultat, kr	2 489 236
Reservation till underhållsfond, kr	-3 360 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	489 516
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-6 732 925</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-6 732 925</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 724 185	9 123 201
Övriga rörelseintäkter	Not 3	227 413	1 599
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>9 951 598</b>	<b>9 124 800</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 671 920	-5 325 282
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 155	-269 013
Personalkostnader	Not 6	-299 638	-250 799
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-551 945	-551 946
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 697 658</b>	<b>-6 397 041</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 253 940</b>	<b>2 727 759</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	156 259	27 447
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-920 964	-262 021
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-764 704</b>	<b>-234 574</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 489 236</b>	<b>2 493 185</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 489 236</b>	<b>2 493 185</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 489 236</b>	<b>2 493 185</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	38 863 043	39 414 988
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	134 750	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>38 997 793</b>	<b>39 414 988</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**38 998 293**      **39 415 488**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 970	13 800
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 462 666	9 300 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	477 303	394 697
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 943 939</b>	<b>9 708 759</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		5 900 000	3 900 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>5 900 000</b>	<b>3 900 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	7 004 440	4 816
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>7 004 440</b>	<b>4 816</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**16 848 379**      **13 613 575**

### Summa Tillgångar

**55 846 672**      **53 029 062**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 910 998	3 910 998
Fond för yttre underhåll	14 420 416	11 549 931
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>18 331 414</b>	<b>15 460 929</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 222 161	-8 844 862
Årets resultat	2 489 236	2 493 185
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-6 732 925</b>	<b>-6 351 677</b>

### Summa Eget kapital

<b>11 598 488</b>	<b>9 109 252</b>
-------------------	------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 322 840	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>28 322 840</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 586 364	40 707 954
Leverantörsskulder		843 261	308 996
Skatteskulder		9 372	10 173
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 487 932	1 404 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 998 415	1 488 235
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>15 925 343</b>	<b>43 919 810</b>

### Summa Skulder

<b>44 248 183</b>	<b>43 919 810</b>
-------------------	-------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>55 846 672</b>	<b>53 029 062</b>
-------------------	-------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 3 253 940 2 727 759

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 551 945 551 946

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**551 945 551 946**

Erhållen ränta 71 459 27 447

Erlagd ränta -699 270 -243 415

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**3 178 074 3 063 738**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 11 798 -53 491

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 905 431 -30 088

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**917 228 -83 579**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**4 095 302 2 980 159**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -134 750 0

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-134 750 0**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -798 750 -865 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-798 750 -865 000**

## Årets kassaflöde

**3 161 802 2 115 159**

Likvida medel vid årets början **13 204 668 11 089 509**

Likvida medel vid årets slut **16 366 470 13 204 668**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av 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.

**Redovisningsvaluta**

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).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	34 482 718 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 706 384	8 127 780
	Hyror lokaler	70 777	73 822
	Hyror garage och parkeringsplatser	576 188	576 379
	IMD EI	484 006	458 014
	Övriga primära intäkter	63 756	66 569
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>9 901 111</b>	<b>9 302 564</b>
	Avgiftsbortfall	-26 747	-20 380
	Hysesbortfall	828	-7 976
	Avsatt till inre fond	-151 007	-151 007
	<b>Summa</b>	<b>-176 926</b>	<b>-179 363</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>9 724 185</b>	<b>9 123 201</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	227 413	1 599
	<b>Summa Övriga rörelseintäkter</b>	<b>227 413</b>	<b>1 599</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-731 767	-624 485
	Snö och halk-bekämpning	-293 468	-157 166
	Reparationer	-327 644	-636 231
	Planerat underhåll	-489 516	-443 675
	Försäringsskador	-243 147	-70 730
	EI	-725 808	-595 149
	Uppvärmning	-940 916	-1 065 507
	Vatten	-471 521	-443 354
	Sophämtning	-229 540	-151 388
	Fastighetsförsäkring	-170 859	-182 576
	Kabel-TV och bredband	-342 171	-327 132
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-229 382	-220 422
	Förvaltningsavtalskostnader	-455 092	-396 317
	Övriga driftkostnader	-21 089	-11 151
	<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>-5 671 920</b>	<b>-5 325 282</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-12 608	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 219	-83 951
	Administrationskostnader	-58 238	-96 341
	Extern revision	-15 125	-14 375
	Medlemsavgifter	-22 080	-22 080
	Föreningsverksamhet	-6 250	-6 939
	Övriga förvaltningskostnader	-42 636	-45 327
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-174 155</b>	<b>-269 013</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-14 000	-12 000
	Övriga arvoden	-214 000	-194 400
	Sociala avgifter	-71 638	-44 399
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-299 638</b>	<b>-250 799</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 354	3 982
	Ränteintäkter HSB bunden placering	91 337	22 951
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	60 568	514
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>156 259</b>	<b>27 447</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-917 905	-261 662
	Övriga räntekostnader	-3 058	-359
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-920 964</b>	<b>-262 021</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 697 138	55 697 138
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 687 000	1 687 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	371 162	371 162
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 755 300</b>	<b>57 755 300</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 340 312	-17 788 366
	Årets avskrivningar	-551 945	-551 946
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 892 257</b>	<b>-18 340 312</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 863 043</b>	<b>39 414 988</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	89 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 587 000	1 587 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 562 000	1 562 000
	<b>Summa</b>	<b>126 149 000</b>	<b>126 149 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 636 000	48 636 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>48 636 000</b>	<b>48 636 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	341 660	341 660
	Årets investeringar	134 750	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>476 410</b>	<b>341 660</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-341 660	-341 660
	Årets avskrivningar	0	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-341 660</b>	<b>-341 660</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>134 750</b>	<b>0</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	3 462 030	9 299 852		
	Övriga fordringar	636	410		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 462 666</b>	<b>9 300 262</b>		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	84 800	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	392 503	394 697		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>477 303</b>	<b>394 697</b>		
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Swedbank	4 440	4 816		
	Swedbank	7 000 000	0		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>7 004 440</b>	<b>4 816</b>		
Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	4,55%	2024-01-28	7 921 364	0
	Swedbank	4,55%	2024-01-28	3 000 000	200 000
	Swedbank	3,4%	2026-01-23	8 905 500	265 000
	Swedbank	4,28%	2026-10-23	10 368 250	0
	Swedbank	4,17%	2025-02-25	9 714 090	400 000
				<b>39 909 204</b>	<b>865 000</b>
	Långfristig del			28 322 840	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			665 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			10 921 364	
	Kortfristig del			11 586 364	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			865 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 460 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,13%	
	Finns swap-avtal			Nej	

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,55%	2024-01-28	7 921 364	0
Swedbank	4,55%	2024-01-28	3 000 000	200 000
Swedbank	3,4%	2026-01-23	8 905 500	265 000
Swedbank	4,28%	2026-10-23	10 368 250	0
Swedbank	4,17%	2025-02-25	9 714 090	400 000
			<b>39 909 204</b>	<b>865 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld 665 000

Lån som ska konverteras inom ett år 10 921 364

Kortfristig del 11 586 364

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	4 520	2 834
Inre fond	1 470 771	1 378 219
Övriga kortfristiga skulder	12 641	23 398
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>1 487 932</b>	<b>1 404 451</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	812 308	758 320
Upplupna räntekostnader	258 986	37 293
Övriga upplupna kostnader	927 121	692 622
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 998 415</b>	<b>1 488 235</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Valhall nr 218 i Haninge, org.nr. 716417-6658

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Valhall nr 218 i Haninge 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 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 Valhall nr 218 i Haninge 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Nord  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Valhall nr 218 i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ÖSTEN BRORSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 16:27:20



**JONAS SJÖSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 08:32:30



**MARIA ÅKERBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 18:43:14



**YVONNE LEIVA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 13:28:27



**KNUT IVERGÅRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 18:53:53



**JONATHAN JENDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 22:38:01



**KRISTINA JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 19:17:42



**ANNA NORD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 13:12:35



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 07:31:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Valhall nr 218 i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNA NORD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 13:13:26



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 07:31:50

