



# Årsredovisning 2023/2024

HSB Brf Valåsdalen

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

2024-08-20

## **Antagande av 2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening Valåsdalen i Lindome**

Föreningen har idag HSB normalstadgar 2011, version 5.

En bostadsrättsförenings stadgar är ett levande dokument som med jämna mellanrum behöver uppdateras på grund av lagändringar, rättspraxis eller myndighetsbeslut. Den 1 januari 2023 trädde lagändringar i kraft i bostadsrättslagen och årsredovisningslagen, vilket gör att bostadsrättsförenings stadgar behöver uppdateras.

### **Huvudskälen att ändra stadgar är**

- Förändringar i lagstiftning
- De nya stadgarna är mer lättbegripliga för medlemmarna.
- Stadgarna stämmer bättre överens med samtiden och är mer enhetliga inom hela HSB.

Normalstadgar 2023 med föreningens anpassningar bifogas kallelsen.

*Det finns ett dokument med jämförelser mellan normalstadgar 2011, version 5 och normalstadgar 2023. Önskar man ta del av dokumentet går det bra att höra av sig till styrelsen.*

Beslut att ändra stadgarna ska fattas av två på varandra följande föreningsstämmor, exempelvis ordinarie föreningsstämma och sedan en extrastämma.

### **Styrelsens förslag till stämman**

Stämman antar 2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening Valåsdalen i Lindome.

## VIKTIGA NYHETER I 2023 ÅRS NORMALSTADGAR FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening har samma struktur och paragrafnumrering som 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. Några paragrafer har dock fått annan rubrik.

Här följer en sammanställning av några av de viktigare nyheterna i 2023 års HSB normalstadgar för bostadsrättsförening jämfört med 2011 års HSB normalstadgar för bostadsrättsförening:

- **§ 12**  
Tillägg av ett stycke innebärande att påminnelseavgift och inkassoavgift även kan tas ut för det fall exempelvis överlåtelseavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse inte betalas i rätt tid.
- **§ 13**  
Tillägg innebärande att årsredovisningen även ska innehålla en kassaflödesanalys. Detta följer av ändring i årsredovisningslagen.
- **§ 16**  
En skrivning har införts gällande att den kallelsetid som anges även gäller vid en extra föreningsstämma som ska behandla fråga om stadgeändring. Enligt lag gäller en längre kallelsetid vid extra föreningsstämma som ska behandla exempelvis en fråga om ändring av stadgar, men det är möjligt att i stadgar bestämma att kallelse får utfärdas senare.
- **§ 22**  
En formulering har införts som innebär att om en stämмоvald styrelseordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden så ska styrelsen inom sig välja en ny ordförande för tiden fram till nästa föreningsstämma.
- **§ 22**  
Kravet att styrelsen ska utse en organisatör för studie- och fritidsverksamhet har tagits bort och ersatts av att en ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar ska utses.
- **§ 29**  
En bestämmelse har förts in innebärande att om föreningens resultat innebär en förlust så har föreningen en skyldighet att lämna upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Detta följer av ändring i årsredovisningslagen.

- **§ 31 och § 32**

Underhålls- och reparationsansvaret för radiatorer har ändrats. Ansvaret för elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork har lagts på bostadsrättshavaren.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.

- **§ 36**

Regleringen kring föreningens rätt att avhjälpa brist i lägenhet har ändrats genom ett tillägg beträffande situationer då bostadsrättshavaren utför åtgärder i strid med § 37. Detta följer av ändring i bostadsrättslagen.

- **§ 37**

Det har lagts till ytterligare två situationer beträffande åtgärder i lägenheten vilka kräver föreningens tillstånd. Därutöver har det införts ett helt nytt stycke gällande särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden och kravet på tillstånd om ett sådant värde påverkas. En formulering har lagts till innebärande att en bostadsrättshavaren som är missnöjd med styrelsens beslut kan vända sig till hyresnämnden. Dessa ändringar följer av ändring i bostadsrättslagen.

- **§ 44**

En skrivning har införts kring en ny förverkandegrund gällande situationen då en bostadsrättshavare gör ingrepp i lägenheten utan behövligt tillstånd. Detta följer av ändring i bostadsrättslagen.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Valåsdalen i Lindome med säte i Mölndal org.nr. 749400-0404 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

### 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Mölndal kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Annestorp 2:220 | 1964-05-28    | 1970                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. 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> |
|--------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
| 153                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)       | 10 645                   |
| 33                       | garageplatser                               | 0                        |
| 156                      | p-platser (varav 30 st är laddningsplatser) | 0                        |
| <b>Totalt 342 objekt</b> |                                             | <b>10 645</b>            |

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 69 st 2 rok, 78 st 3 rok.

### Föreningen äger dessutom

| Namn                                 | Typ | Org. Nr     | Andel        | Ändamål |
|--------------------------------------|-----|-------------|--------------|---------|
| Mölndal Annestorp<br>GA:8 samt GA:11 | G:A | 717905-5178 | 608 / 1246.4 | Vägar   |

**Totalt 1 objekt**



Styrelsens sammansättning

| Namn                    | Roll        |
|-------------------------|-------------|
| Bert Gustafsson Haglind | Ordförande  |
| Marita Gustafsson       | Ledamot     |
| Kerstin Nöjd            | Ledamot     |
| Linda Bäckström         | Ledamot     |
| Kristian Gotteberg      | Ledamot     |
| Eva Louise Johansson    | Ledamot     |
| Peter Svensson          | HSB Ledamot |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bert Gustafsson Haglind, Linda Bäckström samt Kerstin Nöjd som väljer att avgå i förtid.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marita Gustafsson, Bert Gustafsson Haglind, Kerstin Nöjd och Kristian Gotteberg.

Revisorer har varit: Jessica Glans med Barbro Abrahamsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jessica Glans (sammanställande) och Robert Häggsten, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-06. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2024-02-13. Ärendet på stämman var beslut kring anskaffande av solenergi. Stämman beslutade att anskaffa solenergi. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-07-01 är registrerad.

Kulvert mellan hus två och tre är klart.  
Uteplatsen framför hus tre är färdigställd.  
Målning av samtliga trappuppgångar är klart.  
Vatten- och elmätare är utbytta i samtliga lägenheter.

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 den 2024-03-19.

Vid föreningens städdagar under hösten och våren har ca 40 medlemmar deltagit vid respektive städdag.

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



Solenergi enligt stämmobeslut den 13 februari 2024.

Förstudier har gjorts för ventilation och tak/solceller.

Solenergi enligt stämmobeslut har påbörjats.

Förstudie inför stambyte är påbörjad.

Stambytet kommer inom ca fem till 7 år och medlemmarna rekommenderas att göra endast akuta åtgärder.

#### Västentliga händelser under tidigare räkenskapsår:

2017 - Bergvärme

2018 - Värmekonvertering hus 1-4

2019 - Installation porttelefoni samt nya lås, varvid huvudnycklar anskaffades.

2019 - Värmekonvertering hus 5-10

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 193 och under året har det tillkommit 0 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 186.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 231       | 274       | 364       | 401       | 398       |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 103     | 2 244     | 2 389     | 2 493     | 2 591     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 103     | 2 244     | 2 389     | 2 493     | 2 591     |
| Räntekänslighet, %                     | 3         | 3         | 4         | 4         | 4         |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 180       | 150       | 129       | 127       | 132       |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 789       | 643       | 643       | 631       | 631       |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 98        | 84        | 84        | 80        | 80        |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 807       | 762       | 768       | 788       | 793       |
| Nettoomsättning, tkr                   | 8 574     | 8 092     | 8 171     | 8 381     | 8 427     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -317      | 1 334     | 2 226     | 2 397     | 1 837     |
| Soliditet, %                           | 46        | 45        | 42        | 38        | 34        |

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023/2024, ny beräkning av BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el och vatten ingår fr o m 2023/2024.

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 av förlust:

Föreningen redovisar i år ett underskott som i huvudsak har uppstått på grund av stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 231 kr/kvm. Föreningen ser löpande över sina intäkter och kostnader och på grund av de ökade kostnaderna beslutades om en höjning av årsavgiften fr o m 1/7 2024 med 5%.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 486 588                  | 0                                                                      | 0                         | 1 486 588                  |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 919 712                    | 0                                                                      | 0                         | 919 712                    |
| Underhållsfond, kr                    | 4 977 496                  | 0                                                                      | -486 809                  | 4 490 687                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>7 383 796</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-486 809</b>           | <b>6 896 987</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 12 389 860                 | 1 333 880                                                              | 486 809                   | 14 210 550                 |
| Årets resultat, kr                    | 1 333 880                  | -1 333 880                                                             | -317 110                  | -317 110                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>13 723 740</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>169 699</b>            | <b>13 893 440</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>21 107 536</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-317 110</b>           | <b>20 790 427</b>          |



\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 786 809 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 | 13 723 741        |
| Årets resultat, kr                                  | -317 110          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 300 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 786 809         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>13 893 440</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>13 893 440</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

| RESULTATRÄKNING                                                             | 2023-07-01<br>2024-06-30 |                   | 2022-07-01<br>2023-06-30 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|--|
|                                                                             |                          |                   |                          |  |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |                          |                   |                          |  |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2                    | 8 574 290         | 8 091 843                |  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |                          | 19 631            | 17 331                   |  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |                          | <b>8 593 921</b>  | <b>8 109 174</b>         |  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |                          |                   |                          |  |
| Driftskostnader                                                             | Not 3                    | -6 652 144        | -4 939 097               |  |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4                    | -342 340          | -204 082                 |  |
| Personalkostnader                                                           | Not 5                    | -400 833          | -355 676                 |  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6                    | -987 769          | -884 497                 |  |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |                          | <b>-8 383 086</b> | <b>-6 383 352</b>        |  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |                          | <b>210 835</b>    | <b>1 725 822</b>         |  |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |                          |                   |                          |  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7                    | 179 058           | 58 043                   |  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8                    | -707 003          | -449 984                 |  |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |                          | <b>-527 945</b>   | <b>-391 942</b>          |  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |                          | <b>-317 110</b>   | <b>1 333 880</b>         |  |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |                          | <b>-317 110</b>   | <b>1 333 880</b>         |  |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |                          | <b>-317 110</b>   | <b>1 333 880</b>         |  |

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 36 699 446        | 35 624 712        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 10 | 11 243            | 14 990            |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar |        | 0                 | 920 130           |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>36 710 689</b> | <b>36 559 832</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | Not 11 | 1 700             | 1 700             |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>1 700</b>      | <b>1 700</b>      |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>36 712 389</b> | <b>36 561 532</b> |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                             |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                           |        |                   |                   |
| Kundfordringar                                           |        | 1 869             | 127               |
| Övriga kortfristiga fordringar                           | Not 12 | 3 389 803         | 4 566 941         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter             |        | 288 642           | 318 783           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>                     |        | <b>3 680 314</b>  | <b>4 885 851</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                          |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                          |        | 5 000 000         | 5 000 000         |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>                    |        | <b>5 000 000</b>  | <b>5 000 000</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                                    |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                           |        | 41 497            | 45 654            |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                              |        | <b>41 497</b>     | <b>45 654</b>     |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>                       |        | <b>8 721 812</b>  | <b>9 931 505</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                                  |        | <b>45 434 201</b> | <b>46 493 037</b> |

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Bundet eget kapital       |            |            |
| Medlemsinsatser           | 2 406 300  | 2 406 300  |
| Fond för yttre underhåll  | 4 490 687  | 4 977 496  |
| Summa Bundet eget kapital | 6 896 987  | 7 383 796  |
| Fritt eget kapital        |            |            |
| Balanserat resultat       | 14 210 550 | 12 389 861 |
| Årets resultat            | -317 110   | 1 333 880  |
| Summa Fritt eget kapital  | 13 893 440 | 13 723 741 |
| Summa Eget kapital        | 20 790 426 | 21 107 536 |

Skulder

|                                                 |                  |            |
|-------------------------------------------------|------------------|------------|
| Långfristiga skulder                            |                  |            |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 130          | 8 127 272  |
| Summa Långfristiga skulder                      | 0                | 8 127 272  |
| Kortfristiga skulder                            |                  |            |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 1422 384 218 | 15 756 946 |
| Leverantörsskulder                              | 1 007 480        | 308 249    |
| Skatteskulder                                   | 23 954           | 17 681     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15203 500    | 199 336    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 1 024 622        | 976 017    |
| Summa Kortfristiga skulder                      | 24 643 775       | 17 258 229 |
| Summa Skulder                                   | 24 643 775       | 25 385 501 |
| Summa Eget kapital och skulder                  | 45 434 201       | 46 493 037 |



| KASSAFLÖDESANALYS                                                            | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | 210 835                  | 1 725 822                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 987 769                  | 884 497                  |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 987 769                  | 884 497                  |
| Erhållen ränta                                                               | 165 058                  | 58 043                   |
| Erlagd ränta                                                                 | -653 217                 | -426 764                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 710 445                  | 2 241 598                |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 37 988                   | -22 048                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 704 487                  | 79 032                   |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | 742 475                  | 56 984                   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 1 452 920                | 2 298 583                |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | -1 138 626               | -2 055 240               |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | -1 138 626               | -2 055 240               |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -1 500 000               | -1 550 000               |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -1 500 000               | -1 550 000               |
| Årets kassaflöde                                                             | -1 185 706               | -1 306 657               |
| Likvida medel vid årets början                                               | 9 511 206                | 10 817 863               |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 8 325 500                | 9 511 206                |

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 12-120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10 år     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år      |
| Mark skrivs inte av                          |           |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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.

**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 | 5 337 tkr  |
| Förändring jämfört med föregående år                        | oförändrat |

**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                                 | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 7 259 004                | 6 848 304                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad        | 711 291                  | 641 604                  |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring     | 431 460                  | 431 460                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 148 550                  | 154 875                  |
|       | Övriga primära intäkter                         | 23 985                   | 15 600                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>8 574 290</b>         | <b>8 091 843</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>8 574 290</b>         | <b>8 091 843</b>         |
| Not 3 | Driftskostnader                                 | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -801 929                 | -665 119                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -111 366                 | -94 824                  |
|       | Reparationer                                    | -628 544                 | -594 374                 |
|       | Planerat underhåll                              | -1 786 809               | -695 388                 |
|       | El                                              | -1 639 705               | -1 270 820               |
|       | Vatten                                          | -273 505                 | -325 170                 |
|       | Sophämtning                                     | -253 081                 | -244 429                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -73 801                  | -70 191                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -519 627                 | -434 645                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -259 860                 | -253 587                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -300 315                 | -286 063                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -3 602                   | -4 487                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-6 652 144</b>        | <b>-4 939 097</b>        |
| Not 4 | Övriga externa kostnader                        | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                     | -500                     | 0                        |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | 0                        | -8 750                   |
|       | Administrationskostnader                        | -84 613                  | -83 540                  |
|       | Extern revision                                 | -15 750                  | -15 000                  |
|       | Konsultkostnader                                | -170 767                 | -24 941                  |
|       | Medlemsavgifter                                 | -54 889                  | -54 911                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -7 901                   | 0                        |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -7 920                   | -16 940                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-342 340</b>          | <b>-204 082</b>          |

| Not 5 | Personalkostnader                                                                        | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -122 102                 | -96 001                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -4 623                   | -4 341                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -4 624                   | -4 342                   |
|       | Löner och övriga ersättningar                                                            | -209 280                 | -193 020                 |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -60 205                  | -57 972                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-400 833</b>          | <b>-355 676</b>          |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -893 696                 | -782 557                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -90 326                  | -90 326                  |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -3 747                   | -11 614                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-987 769</b>          | <b>-884 497</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter HSB bunden placering                                                       | 176 542                  | 57 069                   |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 2 516                    | 974                      |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>179 058</b>           | <b>58 043</b>            |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -704 368                 | -447 678                 |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -2 635                   | -2 306                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-707 003</b>          | <b>-449 984</b>          |



| Not 9  | Byggnader och mark                                    | 2024-06-30         | 2023-06-30         |
|--------|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                  | 56 257 664         | 55 141 291         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                       | 1 662 000          | 1 662 000          |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar           | 1 612 187          | 1 612 187          |
|        | Årets investeringar                                   | 2 058 756          | 1 116 373          |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>          | <b>61 590 607</b>  | <b>59 531 851</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                | -23 907 139        | -23 034 256        |
|        | Årets avskrivningar                                   | -984 022           | -872 883           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>               | <b>-24 891 161</b> | <b>-23 907 139</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                       | <b>36 699 446</b>  | <b>35 624 712</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                 | <i>2024-06-30</i>  | <i>2023-06-30</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                     | 87 000 000         | 87 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                      | 543 000            | 543 000            |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                        | 37 000 000         | 37 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                         | 504 000            | 504 000            |
|        | <i>Summa</i>                                          | <b>125 047 000</b> | <b>125 047 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                             | <i>2024-06-30</i>  | <i>2023-06-30</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                  | 29 226 000         | 29 226 000         |
|        | Varav i eget förvar                                   | 0                  | 0                  |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar              | 2024-06-30         | 2023-06-30         |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde                            | 266 106            | 247 369            |
|        | Årets investeringar                                   | 0                  | 18 737             |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>          | <b>266 106</b>     | <b>266 106</b>     |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                | -251 116           | -239 502           |
|        | Årets avskrivningar                                   | -3 747             | -11 614            |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>               | <b>-254 863</b>    | <b>-251 116</b>    |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                       | <b>11 243</b>      | <b>14 990</b>      |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                | 2024-06-30         | 2023-06-30         |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>         |                    |                    |
|        | Ingående värde andel i HSB                            | 500                | 500                |
|        | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav | 1 200              | 1 200              |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>   | <b>1 700</b>       | <b>1 700</b>       |

| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
|        | Övriga fordringar              |            |            |
|        | Avräkningskonto HSB            | 3 284 003  | 4 465 552  |
|        | Övriga fordringar              | 105 801    | 101 390    |
|        | Summa Övriga fordringar        | 3 389 803  | 4 566 941  |

| Not 13 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut           | 2024-06-30 |            |            |                      |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|----------------------|
|        | Låneinstitut                                              | Räntesats  | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
|        | Stadshypotek                                              | 4,32%      | 2024-09-30 | 4 199 326  | 40 000               |
|        | Stadshypotek                                              | 4,72%      | 2024-08-02 | 997 620    | 560 000              |
|        | Stadshypotek                                              | 4,72%      | 2024-08-02 | 1 470 000  | 40 000               |
|        | Stadshypotek                                              | 4,72%      | 2024-07-02 | 4 570 000  | 200 000              |
|        | Stadshypotek                                              | 2,78%      | 2025-06-01 | 4 200 000  | 350 000              |
|        | Stadshypotek                                              | 0,76%      | 2024-12-01 | 1 014 000  | 80 000               |
|        | Stadshypotek                                              | 4,32%      | 2024-09-30 | 3 020 000  | 200 000              |
|        | Stadshypotek                                              | 0,76%      | 2024-12-01 | 2 913 272  | 80 000               |
|        |                                                           |            |            | 22 384 218 | 1 550 000            |
|        | Långfristig del                                           |            |            | 0          |                      |
|        | Nästa års amortering av långfristig skuld                 |            |            | 0          |                      |
|        | Lån som ska konverteras inom ett år                       |            |            | 22 384 218 |                      |
|        | Kortfristig del                                           |            |            | 22 384 218 |                      |
|        | Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |            |            | 1 550 000  |                      |
|        | Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |            |            | 6 200 000  |                      |
|        | Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |            |            | 0          |                      |
|        | Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |            |            | 3,53%      |                      |
|        | Finns swap-avtal                                          |            |            | Nej        |                      |

| Not 14 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-06-30 |            |            |                      |
|--------|-------------------------------------------------|------------|------------|------------|----------------------|
|        | Låneinstitut                                    | Räntesats  | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
|        | Stadshypotek                                    | 4,32%      | 2024-09-30 | 4 199 326  | 40 000               |
|        | Stadshypotek                                    | 4,72%      | 2024-08-02 | 997 620    | 560 000              |
|        | Stadshypotek                                    | 4,72%      | 2024-08-02 | 1 470 000  | 40 000               |
|        | Stadshypotek                                    | 4,72%      | 2024-07-02 | 4 570 000  | 200 000              |
|        | Stadshypotek                                    | 2,78%      | 2025-06-01 | 4 200 000  | 350 000              |
|        | Stadshypotek                                    | 0,76%      | 2024-12-01 | 1 014 000  | 80 000               |
|        | Stadshypotek                                    | 4,32%      | 2024-09-30 | 3 020 000  | 200 000              |
|        | Stadshypotek                                    | 0,76%      | 2024-12-01 | 2 913 272  | 80 000               |
|        |                                                 |            |            | 22 384 218 | 1 550 000            |
|        | Nästa års amortering av långfristig skuld       |            |            | 0          |                      |
|        | Lån som ska konverteras inom ett år             |            |            | 22 384 218 |                      |
|        | Kortfristig del                                 |            |            | 22 384 218 |                      |

| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
|        | Övriga skulder              |            |            |
|        | Arbetsgivaravgifter         | 67 435     | 63 320     |
|        | Inre fond                   | 105 194    | 118 878    |
|        | Övriga kortfristiga skulder | 30 871     | 17 138     |
|        | Summa Övriga skulder        | 203 500    | 199 336    |

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 Bostadsrättsförening Valåsdalen i Lindome, org.nr. 749400-0404

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Valåsdalen i Lindome för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 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 Valåsdaalen i Lindome för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Lindome

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jessica Glans  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Valåsdalen i Lindome signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BERT GUSTAFSSON HAGLIND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 12:43:54



**EVA LOUISE JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 10:24:09



**KERSTIN NÖJD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-03 kl. 21:10:00



**LINDA BÄCKSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-03 kl. 19:27:11



**MARITA GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-03 kl. 17:26:19



**KRISTIAN GOTTEBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-03 kl. 18:01:01



**PETER SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 15:26:25



**JESSICA MADELEI GLANS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 13:21:33



**JESPER ANDRÉASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 07:51:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Valåsdalen i Lindome signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JESSICA MADELEI GLANS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 13:27:15



**JESPER ANDRÉASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 07:51:01



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.