



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vallsängen i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vallsängen med säte i Skövde org.nr. 766600-2899 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 2024-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallsängen 2	1966-11-24	1969
Vallsängen 3	1965-10-05	1969
Vallsängen 4	1965-10-05	1969

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
128	lokaler (hyresrätt)	2 625
58	garageplatser	841
342	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24 228
4	lägenheter (hyresrätt)	251

Totalt 532 objekt	27 945
-------------------	--------

Föreningens lägenheter fördelas på: 78 st 1 rok, 70 st 2 rok, 42 st 3 rok, 150 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Susanne Ottosson	Ordförande
Gunnel Johansson	Ledamot
Eva Ekdahl	Ledamot
Roland Helmner	Ledamot, utsedd av HSB NG
Tomas Frost	Ledamot
Barbro Krantz	Ledamot
Martin Gustafsson	Ledamot
Maria Litstrand	Ledamot
Jasmin Sekic	Ledamot
Peter Myhrfeldt	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för Susanne Ottosson, Tomas Frost, Barbro Krantz, Martin Gustafsson, Maria Litstrand, Jasmin Sekic och Peter Myhrfeldt.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Ekdahl, Susanne Ottosson, Lena Flink och Robert Johansson.

Revisorer har varit: Lena Linder med Patrik Bjerkander som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Stämman kunde inte välja någon valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6,9%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-02-27.

Föreningen har under år 2024 installerat ett passersystem för entréportar och källardörrar.
I samaband med detta installerades också ett digitalt bokningsystem för tvättstugor.

Påskpyssel för barn anordnades i gemensamhetslokalen.

En aktivitetsdag utomhus i föreningen genomfördes under september månad där man grillade hamburgare, lekte lekar och gick tipspromenad.

Loppis i gemensamhetslokalen anordnades under hösten.

Vinprovning har av föreningen i gemensamhetslokalen under året anordnats vid flertalet tillfällen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Stambyte genomfördes år 2001-2003.
- Fönsterbyte skedde år 2007. Energiglas insattes och plåtbeklädnad av utvändiga fönsterkarmar gjordes.
- Fasadrenovering, byte av balkongplåtar samt målning av puts gjordes år 2014.
- Låsbyte gjordes år 2014.
- Säkerhetsdörrar till lägenheter installerades år 2015.
- Samtliga yttre och invändiga belysningsarmaturer har under åren 2014- 2018 utbytts till led belysning.
- Samtliga 18 lägenhetshus dränerades år 2018 - 2019.
- Digitalt bokningssystem för tvättstugor samt ett passersystem för entréportar och källardörrar installerades år 2024.

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

Styrelsen tittar på möjligheten till installation av solceller.

Sortering av glas, metall, plast och papper kommer under år 2025 att införas.

Målningsarbeten i trapphus och källargångar, styrelsen undersöker möjligheten till detta.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 43 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 455, varav 454 innehar bostadsrätt. Under året har det tillkommit 54 och avgått 65 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 444, varav 443 innhar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	271	279	282	256	256
Skuldsättning, kr/kvm	2 136	2 466	2 630	2 786	2 936
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 464	2 625	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	173	163	162	166	148
Årsavgifter, kr/kvm	864	808	777	764	751
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	96	0
Totala intäkter, kr/kvm	784	794	765	748	737
Nettoomsättning, tkr	21 892	20 468	19 684	19 300	19 006
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 380	156	2 667	2 112	1 586
Soliditet, %	31	28	27	24	21

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Fr.o.m. 2024 räknas garageytan och nyligen uppmätta lokaler med vid beräkning av nyckeltal som beräknas

per kvm av total yta. Dessa nyckeltal skiljer sig därför mot tidigare år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 302 900	0	0	2 302 900
Underhållsfond, kr	15 393 598	0	2 127 367	17 520 964
S:a bundet eget kapital, kr	17 696 498	0	2 127 367	19 823 864
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 045 409	155 905	-2 127 367	7 073 947
Årets resultat, kr	155 905	-155 905	2 379 912	2 379 912
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 201 314	0	252 545	9 453 859
S:a eget kapital, kr	26 897 812	0	2 379 912	29 277 723

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 775 000 kr samt ianspråktagande skett med 647 634 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens 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	9 201 313
Årets resultat, kr	2 379 912
Reservation till underhållsfond, kr	-2 775 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	647 634
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 453 859

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 453 859

Ytterligare upplysningar om resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	2 379 912 kr
Avsättning till underhållsfond	- 2 775 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>647 634 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	- 2 127 366 kr

Resultat efter fondförändring **252 546 kr**

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	21 892 134	20 467 889
Övriga rörelseintäkter		14 590	13 328
Summa Rörelseintäkter		21 906 724	20 481 217
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-12 602 171	-13 796 175
Övriga externa kostnader	Not 4	-536 167	-560 360
Personalkostnader	Not 5	-278 148	-283 829
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-4 543 489	-4 337 628
Summa Rörelsekostnader		-17 959 975	-18 977 992
Rörelseresultat		3 946 749	1 503 225
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 262	6 863
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 574 099	-1 354 184
Summa Finansiella poster		-1 566 837	-1 347 321
Resultat efter finansiella poster		2 379 912	155 904
Resultat före skatt		2 379 912	155 904
Årets resultat		2 379 912	155 904



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	88 750 451	89 287 687
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	436 730	453 115
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	15 950
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		89 187 180	89 756 752
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel HSB Norra Götaland		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		89 187 680	89 757 252

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 290	8 675
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 942 343	5 866 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		385 712	329 012
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 340 345	6 204 684
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	6 263	19 902
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 263	19 902
Summa Omsättningstillgångar		5 346 608	6 224 587
Summa Tillgångar		94 534 289	95 981 839

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 302 900	2 302 900
Fond för yttre underhåll	17 520 964	15 393 598
Summa Bundet eget kapital	19 823 864	17 696 498

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 073 947	9 045 409
Årets resultat	2 379 912	155 905
Summa Fritt eget kapital	9 453 859	9 201 313

Summa Eget kapital	29 277 723	26 897 811
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	36 146 250	39 563 750
Summa Långfristiga skulder		36 146 250	39 563 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		23 542 500	24 042 500
Leverantörsskulder		547 052	551 603
Skatteskulder		33 763	39 422
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	2 371 520	2 225 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 615 480	2 661 054
Summa Kortfristiga skulder		29 110 316	29 520 278

Summa Skulder		65 256 566	69 084 028
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		94 534 289	95 981 839
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 946 749	1 503 226
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 543 489	4 337 628
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 543 489	4 337 628
Erhållen ränta	7 262	6 863
Erlagd ränta	-1 603 152	-1 273 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 894 347	4 574 068
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-61 716	21 225
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	119 091	210 066
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	57 375	231 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 951 722	4 805 359
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 973 917	-519 411
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 973 917	-519 411
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 917 500	-4 217 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 917 500	-4 217 500
Årets kassaflöde	-939 695	68 448
Likvida medel vid årets början	5 827 624	5 759 177
Likvida medel vid årets slut	4 887 930	5 827 624

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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och tekniska anläggningar:	5-10 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 vid årets slut	10 042 tkr
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.

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 936 376	19 585 164
	Hyror bostäder	255 106	238 848
	Hyror lokaler	337 636	331 387
	Hyror garage och parkeringsplatser	187 660	189 945
	Hyror förbrukningsbaserad	100 772	52 088
	Hyror övrigt	4 098	4 281
	Övriga primära intäkter	408 609	391 855
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	22 230 257	20 793 568
	Hyresbortfall	-30 901	-18 457
	Avsatt till inre fond	-307 222	-307 222
	<i>Summa</i>	-338 123	-325 679
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 892 134	20 467 889

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 047 712	-3 168 908
	Snö och halk-bekämpning	-18 457	-15 264
	Reparationer	-483 359	-461 783
	Planerat underhåll	-647 634	-2 698 307
	El	-795 549	-657 657
	Uppvärmning	-2 910 598	-2 575 179
	Vatten	-1 121 756	-973 593
	Sophämtning	-562 687	-415 819
	Fastighetsförsäkring	-176 357	-161 796
	Kabel-TV och bredband	-455 153	-410 372
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-595 940	-581 754
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 665 622	-1 601 390
	Tomträttsavgäld	-4 786	-4 454
	Övriga driftkostnader	-116 561	-69 899
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 602 171	-13 796 175

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-45 213	-55 584
	Administrationskostnader	-128 208	-97 129
	Extern revision	-31 400	-29 500
	Konsultkostnader	-6 250	-9 200
	Medlemsavgifter	-159 146	-152 090
	Föreningsverksamhet	-159 773	-209 301
	Övriga förvaltningskostnader	-6 178	-7 556
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-536 167	-560 360
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-185 560	-179 280
	Revisionsarvode	-12 600	-12 000
	Övriga arvoden	-20 720	-31 900
	Sociala avgifter	-59 268	-60 649
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-278 148	-283 829
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 416 311	-3 218 940
	Avskrivning på markanläggning	-1 068 342	-1 068 342
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-58 836	-50 346
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 543 489	-4 337 628

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	138 345 623	138 345 623
	Ingående anskaffningsvärde mark	937 700	937 700
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	21 366 836	21 366 836
	Årets investeringar	3 947 416	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	164 597 575	160 650 159
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-71 362 472	-67 075 191
	Årets avskrivningar	-4 484 652	-4 287 282
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-75 847 125	-71 362 472
	<i>Utgående redovisat värde</i>	88 750 451	89 287 687
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	205 000 000	205 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 152 000	2 152 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	90 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 044 000	1 044 000
	<i>Summa</i>	298 196 000	298 196 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	94 340 000	94 340 000
	Varav i eget förvar	-4 750 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	89 590 000	94 340 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	815 849	312 388
	Årets investeringar	42 451	503 461
	Årets försäljning/utrangering	-312 388	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	545 912	815 849
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-362 734	-312 388
	Årets avskrivningar	-58 836	-50 346
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	312 388	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-109 182	-362 734
	<i>Utgående redovisat värde</i>	436 730	453 115

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	15 950	0
Årets investeringar	3 931 466	15 950
Omklassificering till byggnad	-3 947 416	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	15 950

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 881 667	5 807 722
Skattekonto	60 676	59 275
<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 942 343	5 866 997

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	3 420	3 329
Nordea	2 842	16 574
<i>Summa Kassa och bank</i>	6 263	19 902

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,47%	2031-04-30	10 650 000	400 000
Stadshypotek AB	0,91%	2026-04-30	4 338 750	667 500
Stadshypotek AB	2,14%	2025-03-30	12 675 000	300 000
SBAB	3,7%	2028-01-19	7 800 000	200 000
Stadshypotek AB	4,15%	2025-01-02	8 100 000	800 000
Stadshypotek AB	3,72%	2028-04-30	4 225 000	700 000
Stadshypotek AB	3,68%	2026-06-30	5 900 000	400 000
Stadshypotek AB	1,13%	2029-09-01	6 000 000	400 000
			59 688 750	3 867 500

Långfristig del	36 146 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 767 500
Lån som ska konverteras inom ett år	20 775 000
Kortfristig del	23 542 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 867 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	15 470 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	8 650 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	1 228	681
	Arbetsgivaravgifter	24 370	32 614
	Källskatt	26 892	35 253
	Medlemmarnas inre fond	2 243 912	2 122 437
	Övriga kortfristiga skulder	75 118	34 715
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 371 520	2 225 700
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 895 015	1 759 939
	Upplupna räntekostnader	127 991	157 044
	Övriga upplupna kostnader	592 474	744 071
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 615 480	2 661 054

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 HSBs Bostadsrättsförening Vallsängen i Skövde, org.nr. 766600-2899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Vallsängen i Skövde för räkenskapsåret 2024. 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 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 HSBs Bostadsrättsförening Vallsängen i Skövde för räkenskapsåret 2024 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Linder
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Vallsängen i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE OTTOSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:34:20



PETER MYHRFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:43:58



ROLAND HELMNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 19:43:58



MARTIN GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 06:40:11



EVA EKDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 12:42:14



MARIA LITSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 17:48:15



JASMIN SEKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 17:43:44



BARBRO KRANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 22:16:58



TOMAS FROST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 15:18:06



GUNNEL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 04:15:02



LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:22:53



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 19:31:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Vallsängen i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:24:26



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 19:32:14



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.