



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vallmon i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vallmon i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 716449-5249 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Vallmon 7 | 2012-01-01    | 2012                 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar genom upphandling via Söderberg & Partner. 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 m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 43                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 564                    |
| 43                | garageplatser                         | 538                      |
| 43                | förråd                                | 194                      |
| 1                 | gästhus                               | 36                       |
| Totalt 130 objekt |                                       | 4 332                    |

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Styrelsens sammansättning

| Namn                  | Roll       | Fr.o.m.    |
|-----------------------|------------|------------|
| Magnus Gasslander     | Ordförande | 2024-12-17 |
| Margaretha Gustavsson | Ledamot    | 2022-05-28 |
| Tommy Andersson       | Ledamot    | 2024-06-28 |
| Per-Ove Bragander     | Ledamot    | 2024-06-28 |
| Tomas Sunnerdahl      | Ledamot    | 2023-11-29 |
| Lovisa Hult           | Ledamot    | 2022-05-28 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Gasslander, Margaretha Gustavsson samt Lovisa Hult.

Firman tecknas två i förening av Magnus Gasslander, Per-Ove Bragander och Lovisa Hult.

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

Valberedning har varit: Lena Mattsson (sammankallande) och Lars-Gunnar Lundqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.  
Extra föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar. Föreningsstämma beslutade att välja Sören Robertsson till styrelsens ordförande för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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.

Årsavgiften förändrades fr.o.m 2024-01-01 med +3%  
Flera i styrelsen fick nya styrelseuppdrag under året.  
Styrelsearbetet har under året utvecklats med digitala hjälpmedel. Aktivt användande av Mitt HSB under mötena.  
Brf Vallmon bjöd in HSB kontoret i Trollhättan / Ekonomifunktionen för en ekonomi genomgång som var mycket uppskattat.  
Underhållsarbete har genomförts på fasad mot Hamngatan. Underhållsplan följs.  
Styrelsen har arrangerat utbildning i HLR där ett flertal medlemmar deltog. Hjärtstartare har installerats i garaget.  
Ny leverantör av bredband/TV och telefoni har under året kontrakterats.  
I december bjöds samtliga boende på glöggmingel med Luciafirande i gårdshuset.  
Under året har styrelsen lämnat skriftlig information via 4 stycken Vallmoblad.  
Nya brandvarnare installerades i alla lägenheter i mars.  
En ny bäddsoffa införskaffades till gårdshuset.



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

Samtliga åtgärder enligt 5-årsgarantibesiktning har av HSB åtgärdats succesivt under åren.  
Elbilsaddning till samtliga parkeringsplatser installerade.

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

Åtgärder kommer att ske enligt underhållssplanen.

**Avtal**

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning, teknisk förvaltning, lokalvård och jourservice.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Vattenfall avseende fastighetsel.
- Sappa avseende kabel-tv och internet.
- Schindler Hiss AB avseende hissbesiktningar och hisservice.
- Hörman Svenska AB avseende garageportservice.
- Home Solutions AB avseende avläsning individuell elförbrukning.
- Brandservice Trestad AB
- Bravida avseende värmepump.
- Dalek Lås & Larm avseende underhåll lås och dörrautomatik.
- Camilla Städ och Trädgård i Trestad AB

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 177   | 249   | 341   | 360   | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 5 808 | 6 597 | 8 167 | 8 673 | 0     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 7 059 | 7 592 | 8 153 | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 9     | 10    | 11    | 11    | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 170   | 135   | 150   | 159   | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 842   | 812   | 802   | 736   | 722   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90    | 89    | 91    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 771   | 792   | 880   | 888   | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 342 | 3 251 | 3 131 | 3 158 | 3 094 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -185  | -33   | 361   | 431   | 450   |
| Soliditet, %                           | 75    | 74    | 72    | 71    | 70    |

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

olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 684 804 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 177 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter och eventuellt minska på amorteringar. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## 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               | 48 033 000                 | 0                                                                      | 0                         | 48 033 000                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 27 061 000                 | 0                                                                      | 0                         | 27 061 000                 |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 4 255 637                  | 0                                                                      | 885 295                   | 5 140 932                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>79 349 637</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>885 295</b>            | <b>80 234 932</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -1 899 440                 | -32 699                                                                | -885 295                  | -2 817 434                 |
| Årets resultat, kr                    | -32 699                    | 32 699                                                                 | -185 052                  | -185 052                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-1 932 139</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 070 347</b>         | <b>-3 002 486</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>77 417 498</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-185 052</b>           | <b>77 232 446</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 968 000 kr samt ianspråktagande skett med 82 705 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -1 932 139        |
| Årets resultat, kr                                  | -185 052          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -968 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 82 705            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-3 002 486</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-3 002 486</b> |

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

RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 3 341 774                | 3 207 179                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |       | 56 624                   | 43 640                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>3 398 398</b>         | <b>3 250 819</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -1 747 752               | -1 593 728               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -145 629                 | -180 117                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -116 060                 | -121 853                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -869 856                 | -849 683                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 879 297</b>        | <b>-2 745 380</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>519 101</b>           | <b>505 439</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 112 859                  | 52 609                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -817 012                 | -590 747                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-704 153</b>          | <b>-538 138</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-185 052</b>          | <b>-32 699</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-185 052</b>          | <b>-32 699</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-185 052</b>          | <b>-32 699</b>           |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |       |                               |
|------------------------------------------------|-------|-------------------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |       |                               |
| Byggnader och mark                             | Not 7 | 100 169 898100 988 399        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | Not 8 | 412 682436 543                |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |       | <b>100 582 581101 424 942</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |       |                               |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9 | 500500                        |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>500500</b>                 |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |       | <b>100 583 081101 425 442</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                               |
|----------------------------------------------|--------|-------------------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                               |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 845 717957 500                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 120 59378 505                 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>966 3111 036 005</b>       |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                               |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 12 | 02 548 592                    |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>02 548 592</b>             |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                               |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 1 480 7260                    |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>1 480 7260</b>             |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>2 447 0373 584 597</b>     |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>103 030 117105 010 039</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Bundet eget kapital       |            |            |
| Medlemsinsatser           | 75 094 000 | 75 094 000 |
| Fond för yttre underhåll  | 5 140 932  | 4 255 637  |
| Summa Bundet eget kapital | 80 234 932 | 79 349 637 |

Ansamlad förlust

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat    | -2 817 434 | -1 899 440 |
| Årets resultat         | -185 052   | -32 699    |
| Summa Ansamlad förlust | -3 002 485 | -1 932 139 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 77 232 447 | 77 417 498 |
|--------------------|------------|------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 15 309 096 | 15 450 000 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 15 309 096 | 15 450 000 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 9 850 000  | 11 609 096 |
| Leverantörsskulder                              |        | 218 416    | 175 034    |
| Skatteskulder                                   |        | 30 712     | 30 360     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15 | 10 323     | 9 862      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 379 124    | 318 188    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 10 488 574 | 12 142 541 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 25 797 670 | 27 592 541 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |             |             |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 103 030 117 | 105 010 039 |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

| KASSAFLÖDESANALYS                                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | 519 101                  | 505 439                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 869 856                  | 849 683                  |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 869 856                  | 849 683                  |
| Erhållen ränta                                                               | 112 859                  | 52 609                   |
| Erlagd ränta                                                                 | -817 012                 | -590 747                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 684 804                  | 816 984                  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -38 048                  | -3 053                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 105 129                  | -8 676                   |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | 67 081                   | -11 729                  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 751 886                  | 805 255                  |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | -27 494                  | -467 725                 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | -27 494                  | -467 725                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -1 900 000               | -2 000 000               |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -1 900 000               | -2 000 000               |
| Årets kassaflöde                                                             | -1 175 608               | -1 662 470               |
| Likvida medel vid årets början                                               | 3 490 497                | 5 152 967                |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 2 314 888                | 3 490 497                |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Avskrivningstid på byggnader:                | 119 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 10 år.  |

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

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

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

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

**Beskattning**

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

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

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 2 752 284                | 2 672 160                |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 329 120                  | 299 760                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad               | 122 378                  | 92 853                   |
|       | Hyror informationsöverföring            | 127 968                  | 127 968                  |
|       | Hyror övrigt                            | 0                        | 14 200                   |
|       | Övriga primära intäkter                 | 10 024                   | 43 878                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>3 341 774</b>         | <b>3 250 819</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>3 341 774</b>         | <b>3 250 819</b>         |

| Not 3 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -444 736                 | -133 878                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -9 028                   | 0                        |
|       | Reparationer                                    | -65 786                  | -143 958                 |
|       | Planerat underhåll                              | -82 705                  | -206 426                 |
|       | El                                              | -434 794                 | -280 242                 |
|       | Uppvärmning                                     | -203 518                 | -192 310                 |
|       | Vatten                                          | -99 862                  | -81 567                  |
|       | Sophämtning                                     | -52 877                  | -66 085                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -39 684                  | -36 915                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -139 472                 | -135 720                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -15 180                  | -15 180                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -144 981                 | -283 254                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -15 128                  | -18 193                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-1 747 752</b>        | <b>-1 593 728</b>        |
| Not 4 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -59 456                  | 0                        |
|       | Administrationskostnader                        | -426                     | -26                      |
|       | Extern revision                                 | -14 375                  | -11 000                  |
|       | Konsultkostnader                                | -13 663                  | -18 282                  |
|       | Medlemsavgifter                                 | -24 297                  | -23 221                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -4 182                   | -2 426                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -29 230                  | -125 162                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-145 629</b>          | <b>-180 117</b>          |
| Not 5 | Personalkostnader                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Medelantalet anställda</i>                   | <b>1</b>                 | <b>1</b>                 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                 | -62 100                  | -56 700                  |
|       | Revisionsarvode                                 | -4 000                   | -3 000                   |
|       | Vicevärdsarvode                                 | -35 300                  | -40 183                  |
|       | Sociala avgifter                                | -14 660                  | -21 970                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-116 060</b>          | <b>-121 853</b>          |

| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*

|                                                                                          |                 |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Avskrivningar på byggnader                                                               | -818 501        | -818 501        |
| Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -51 355         | -31 182         |
| <b>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-869 856</b> | <b>-849 683</b> |

| Not 7 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

|                                              |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 97 517 000         | 97 517 000         |
| Ingående anskaffningsvärde mark              | 11 840 000         | 11 840 000         |
| <b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>109 357 000</b> | <b>109 357 000</b> |

*Akkumulerade avskrivningar*

|                                         |                    |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar                  | -8 368 601         | -7 550 100         |
| Årets avskrivningar                     | -818 501           | -818 501           |
| <b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b> | <b>-9 187 102</b>  | <b>-8 368 601</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>         | <b>100 169 898</b> | <b>100 988 399</b> |

*Taxeringsvärde*

|                                   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 56 000 000        | 56 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler  | 1 518 000         | 1 518 000         |
| Taxeringsvärde mark - bostäder    | 10 600 000        | 10 600 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler     | 0                 | 0                 |
| <b>Summa</b>                      | <b>68 118 000</b> | <b>68 118 000</b> |

*Ställda säkerheter*

|                           | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning      | 34 263 000        | 34 263 000        |
| Varav i eget förvar       | 0                 | 0                 |
| <b>Ställda säkerheter</b> | <b>34 263 000</b> | <b>34 263 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Vallmon 7 Värdeår: 2012

| Not 8 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------|------------|------------|
|-------|------------------------------------------|------------|------------|

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde                   | 467 725        | 0              |
| Årets investeringar                          | 27 494         | 467 725        |
| <b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>495 219</b> | <b>467 725</b> |

*Akkumulerade avskrivningar*

|                                         |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående avskrivningar                  | -31 182        | 0              |
| Årets avskrivningar                     | -51 355        | -31 182        |
| <b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b> | <b>-82 536</b> | <b>-31 182</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>         | <b>412 682</b> | <b>436 543</b> |

| Not 9  | Andra långfristiga värdepappersinnehav                    | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>             |                  |                  |
|        | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav     | 500              | 500              |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 834 162          | 941 905          |
|        | Övriga fordringar                                         | 11 555           | 15 595           |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>845 717</b>   | <b>957 500</b>   |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 120 593          | 78 505           |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>120 593</b>   | <b>78 505</b>    |
| Not 12 | Övriga kortfristiga placeringar                           | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                    |                  |                  |
|        | Placering Handelsbanken                                   | 0                | 2 548 592        |
|        | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>              | <b>0</b>         | <b>2 548 592</b> |
| Not 13 | Kassa och bank                                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                  |                  |
|        | Handelsbanken                                             | 1 480 726        | 0                |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>1 480 726</b> | <b>0</b>         |

**Not 14 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     | 4,11%            | 2026-04-30        | 7 000 000         | 600 000                     |
| Stadshypotek AB     | 3,74%            | 2027-06-01        | 9 709 096         | 800 000                     |
| Stadshypotek AB     | 2,99%            | 2025-04-30        | 8 450 000         | 500 000                     |
|                     |                  |                   | <b>25 159 096</b> | <b>1 900 000</b>            |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 15 309 096 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 1 400 000  |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 8 450 000  |
| Kortfristig del                                           | 9 850 000  |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 1 900 000  |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 7 600 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,59%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31**

|                             |               |              |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |              |
| Momsskuld                   | 8 905         | 5 527        |
| Källskatt                   | 1 418         | 4 335        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>10 323</b> | <b>9 862</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 283 683        | 306 188        |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 95 441         | 12 000         |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>379 124</b> | <b>318 188</b> |

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallmon i Vänersborg för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vallmon i Vänersborg för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olle Mattson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**MAGNUS GASSLANDER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 09:30:43



**LOVISA HULT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 18:34:10



**MARGARETHA GUSTAVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 14:30:10



**TOMAS SUNNERDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 08:01:28



**PER-OVE BRAGANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 17:52:44



**TOMMY ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 11:55:16



**OLLE MATTSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 17:00:41



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 21:45:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**OLLE MATTSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 13:44:11



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 21:45:42



# 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.