



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Valencia i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Valencia i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 716444-8990 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31.

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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sundberg 18	2018-07-13	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 m ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 461
46	garageplatser, inkl 3 mc-platser	550
13	förråd	51
Totalt 102 objekt		4 062

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 20 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uddevalla Sundberg GA:1	G:A	717918-4135	50	Parkeringsgarage, Elförsörjning och uppvärmning, Innergård, Dagvatten, Byggnadskonstruktion, Gemensamma rum på plan 1, Optiska kablar för kommunikation, Vattenledning och spillvattenledningar

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Daniel Högström	Ordförande
Maria Johnson	Ledamot
Niklas Tvedstrand	Ledamot
Martina Oscarsson	Ledamot
Philip Ulvenå	Ledamot
Linda Andersson	HSB-ledamot
Helena Myrberg	HSB-suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niklas Tvedstrand , Philip Ulvenå och Martina Oscarsson.

Firman tecknas två i förening av Maria Johnson, Daniel Högström, Niklas Tvedstrand och Philip Ulvenå.

Revisorer har varit: Paula Stalfors vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Johan Stalfors (sammankallande) och Nicolina Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-29. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.
Med anledning av ett andra beslut om stadgar hölls en extrastämma 2024-04-11. På extrastämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med 5% och fr.o.m. 2024-07-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2024-09-05.

Under 2024 har vi gjort 2 st hyreshöjningar pga ökade omkostnader av lån , avtal etc.

Det genomgjordes 1 st städdag i maj och en glöggkväll i dec månad.

Vi har även installerat nya laddstolpar i garaget, 10 nya platser

5 års besiktningen genomfördes under 2024.

Nya avtal har förnyats och förlängts för underhåll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Våtsopning garage
2023	Spoling av stammar
2024	5 årsbesiktningen genomförd
2024	Nya laddstolpar i garaget
2024	Städ garage

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

Byte av hisslinor, spolning av stammar, byte värmeväxlare.

Årtal	Åtgärd
2028-2030	Spolning av avloppsstammar
2027-2028	Byte av värmeväxlare
2028-2029	Byte av hisslinor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 11 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024*	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	292	207	284	295
Skuldsättning, kr/kvm	12 015	14 390	14 536	14 686
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 097	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	22	19	20
Energikostnad, kr/kvm	226	172	167	152
Årsavgifter, kr/kvm	1 278	661	765	751
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 255	894	885	1 582
Nettoomsättning, tkr	5 042	3 089	3 060	3 013
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 082	-1 528	-1 197	-1 158
Soliditet, %	65	65	65	65

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

*2023/2024 är ett förlängt räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-12-31, därav är nyckeltalen ej jämförbara med tidigare 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 avskrivningar och ökade kostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 292 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t ex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 6 % fr.o.m. 2025-01-01.

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	97 780 000	0	0	97 780 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 279 125	0	498 000	1 777 125
S:a bundet eget kapital, kr	99 059 125	0	498 000	99 557 125
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 916 552	-1 528 179	-498 000	-6 942 731
Årets resultat, kr	-1 528 179	1 528 179	-2 081 716	-2 081 716
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 444 731	0	-2 579 716	-9 024 447
S:a eget kapital, kr	92 614 394	0	-2 081 716	90 532 678

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 498 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 444 731
Årets resultat, kr	-2 081 716
Reservation till underhållsfond, kr	-498 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 024 447

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 024 447

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

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 041 640	3 089 351
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 165	4 725
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 099 805	3 094 076
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 892 466	-1 250 053
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-65 625
Övriga externa kostnader	Not 6	-475 928	-278 401
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-162 698	-71 441
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 267 768	-2 178 512
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 798 860	-3 844 031
RÖRELSERESULTAT		-699 055	-749 956
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		78 882	20 797
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 461 543	-799 020
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 382 661	-778 223
ÅRETS RESULTAT		-2 081 716	-1 528 179

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	-2 081 716	-1 528 179
Reservering till fond för yttre underhåll	-498 000	-332 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	65 625
Överföring till balanserat resultat	-2 579 716	-1 794 554

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	137 514 558	140 777 532
Inventarier och installationer	Not 10	1 598	6 392
Pågående nyanläggningar	Not 11	208 406	0
Summa materiella anläggningstillgångar		137 724 562	140 783 924
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		137 725 062	140 784 424
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		21 537	0
Avräkningskonto HSB		496 545	862 349
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	42 411	14 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	115 804	101 341
Summa kortfristiga fordringar		676 296	978 386
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 600 000	1 300 000
Summa kortfristiga placeringar		1 600 000	1 300 000
Summa omsättningstillgångar		2 276 296	2 278 386
SUMMA TILLGÅNGAR		140 001 358	143 062 810



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	97 780 000	97 780 000
Fond för yttre underhåll	1 777 125	1 279 125
<i>Summa bundet eget kapital</i>	99 557 125	99 059 125
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 942 731	-4 916 552
Årets resultat	-2 081 716	-1 528 179
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-9 024 447	-6 444 731
Summa eget kapital	90 532 678	92 614 394
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	32 858 600
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	48 803 060	16 946 200
Leverantörsskulder	89 761	194 844
Aktuell skatteskuld	Not 17	1 896
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	48 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	525 445
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	49 468 680	17 589 815
Summa skulder	49 468 680	50 448 415
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	140 001 358	143 062 810



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-699 055	-749 956
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 267 768	2 178 512
	2 568 713	1 428 556
Erhållen ränta	78 882	20 797
Erlagd ränta	-1 461 543	-799 020
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 186 052	650 333
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 715	52 900
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	22 005	102 129
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 144 342	805 362
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-208 406	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-208 406	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 001 740	-518 800
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 001 740	-518 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	-65 804	286 562
Likvida medel vid årets början	2 162 349	1 875 787
Likvida medel vid årets slut	2 096 545	2 162 349
	-65 804	286 562

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	00 - 90 år, snitt 1,65%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 786 774	2 286 679
Hysesintäkt garage och bilplatser	554 844	371 184
Hysesintäkt övrigt	30 600	20 502
Årsavgift vatten	261 968	162 949
Årsavgift el	199 299	125 226
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	177 504	103 200
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	13 976	13 222
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 268	3 224
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	-1 883	1 587
Övriga fakturerade kostnader	0	300
Övriga primära intäkter och ersättningar	11 289	1 278
	5 041 640	3 089 351
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	5 030	0
Bidrag; Elstöd	53 135	0
Övrigt	0	4 725
	58 165	4 725
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-121 727	-78 125
El	-408 099	-274 896
Uppvärmning	-313 274	-198 918
Vatten	-196 584	-120 488
Renhållning	-105 168	-64 710
TV, bredband, iptelefoni	-179 178	-112 332
Obligatoriska besiktningar	0	-12 863
Serviceavtal	-4 098	-20 450
Hissar serviceavtal & besiktning	-48 585	-21 429
Förvaltningskostnader	-357 451	-225 630
Försäkringar	-107 164	-60 648
Fastighetsskatt	-33 120	-33 120
Övriga driftskostnader	-18 018	-26 444
	-1 892 466	-1 250 053
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhållsspolning med hetvatten	0	-65 625
	0	-65 625
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 644	-9 789
Övriga förvaltningskostnader	-335 080	-207 809
Föreningsverksamhet	-1 696	-182
Kontorsutrustning och -material	-1 057	-456
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-36	-148
Konsulter	-42 000	-938
Förbrukningsinventarier	0	-671
Medlemsavgifter HSB	-35 908	-20 061
Samfällighets- och gemensamanläggning	-47 310	-24 900
Stämma och styrelse	-1 197	-13 447
	-475 928	-278 401
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-113 800	-49 600
Revisionsarvode	-10 000	-5 000
Sociala avgifter	-38 898	-16 841
	-162 698	-71 441

		2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
Not 8	AVSKRIVNINGAR		
	Byggnader	-3 262 974	-2 175 316
	Installationer och inventarier	-4 794	-3 196
		<u>-3 267 768</u>	<u>-2 178 512</u>

2024-12-31

2023-06-30

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2109.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	131 660 000	131 660 000
Ingående anskaffningsvärde mark	18 000 000	18 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 660 000	149 660 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 882 468	-6 707 152
Årets avskrivningar byggnader	-3 262 974	-2 175 316
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 145 442	-8 882 468

Utgående redovisat värde

137 514 558 140 777 532

Redovisade värden byggnader	119 514 558	122 777 532
Redovisade värden mark	18 000 000	18 000 000

Fastighetsbeteckning: Sundberg 18 i Uddevalla

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2019	64 000 000	12 800 000	76 800 000	76 800 000
Lokaler	2019	2 475 000	837 000	3 312 000	3 312 000
		66 475 000	13 637 000	80 112 000	80 112 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-06-30

Fastighetsinteckning	51 880 000	51 880 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	51 880 000	51 880 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	15 980	15 980
Utgående anskaffningsvärden	15 980	15 980

Ingående avskrivningar	-9 588	-6 392
Årets avskrivningar	-4 794	-3 196
Utgående avskrivningar	-14 382	-9 588

Utgående redovisat värde

1 598 6 392

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	208 406	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	208 406	0

Pågående nyanläggning avser 10 st nya laddplatser för elbilar.
Naturvårdsverket har beviljat bidrag som pga lång handläggningstid
ännu ej utbetalats.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2024-12-31

2023-06-30

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	43 027	14 696
Övriga kortfristiga fordringar	-616	0
	42 411	14 696

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 804	101 341
	115 804	101 341

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-01-01	100 000	800 000
Placering HSB 3 mån	3,00%	2025-02-01	400 000	
Placering HSB 3 mån	2,60%	2025-03-01	300 000	
Placering HSB 3 mån	2,60%	2025-03-21	300 000	
Placering HSB 6 mån	2,50%	2025-04-01	500 000	500 000
			1 600 000	1 300 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		3,15%	2025-05-12	16 117 400	220 000
SBAB		0,88%	2025-05-09	16 342 830	172 940
SBAB		2,67%	2025-04-16	16 342 830	172 940
				48 803 060	565 880

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 48 803 060

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **48 803 060**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,23%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 263 520

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 45 973 660

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 896	4 715
	1 896	4 715

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	3 314	3 314
Personalens källskatt	19 287	0
Arbetsgivaravgifter	20 203	0
Övriga kortfristiga skulder	5 714	5 000
	48 518	8 314

	2024-12-31	2023-06-30
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	700	0
Upplupna räntekostnader	168 618	132 537
Förutbetalda årsavgifter och hyror	291 428	258 602
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 699	44 603
	525 445	435 742

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Daniel Högström	 Maria Johnson	 Niklas Tvedstrand
..... Philip Ulvenå	 Martina Oscarsson	 Linda Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Paula Stalfors Revisor vald av föreningsstämman	Emil Persson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Valencia i Uddevalla, org.nr. 716444-8990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Valencia i Uddevalla för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-12-31.

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. 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. 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 Bostadsrättsförening Valencia i Uddevalla för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-12-31 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Paula Stalfors
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

DANIEL HÖGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 10:15:46



MARTINA OSCARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 19:41:50



PHILIP LARS OSK ULVENÅ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:13:49



NIKLAS TVEDSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 21:15:13



LINDA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 10:19:21



MARIA JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 10:49:57



PAULA STALFORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 09:56:23



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 21:14:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PAULA STALFORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 09:59:18



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 21:14:37



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 föreningsstämmans 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.