



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VALLSÄNGEN I SKÖVDE

Organisationsnummer 766600-2899



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vallsängen i Skövde
Org nr 766600-2899

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skövde.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har HSB normalstadagar 2011.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastigheter Vallsängen 2-4 färdigställdes år 1969 till en sammanlagd produktionskostnad av 25 800 000 kronor. Genom åren har ett antal större renoveringar av fastigheterna genomförts. Den senaste genomfördes åren 2017 - 2019 och omfattade dränering runt husen, byte av entrépartier, byte av entrétrappor och en stor upprustning av utemiljön. Total kostnad för detta projekt är ca 47,7 miljoner kronor.

På fastigheten finns 18 bostadshus med tillsammans 45 trapphus med adresserna Gröna vägen 42-60 och Karl Dahlins väg 16-32. Den totala bostadsytan i fastigheterna uppgår till 24 228 kvm.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta (kvm)
1 (kokvrå)	18	34
1	60	43
2	60	57
2	6	68
3	18	74
3	18	79
3	6	83
4	132	87
4	18	100
5	6	112
Totalt	342	

18



I föreningen finns även fyra hyreslägenheter på totalt 251 m², 121 st hyreslokaler om 2 857 m², en gemensamhetslokal om 98 m² och 58 st kallgarage. Antalet p-platser är 327 st. Utöver det finns tio platser för husvagnar att hyra.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes 2015 för bostäder. Nästa besiktning skall ske senast 2021. Utrymmen för gym och relax utfördes 2016, nästa kontroll 2019. Gemensamhetslokalen utfördes 2018, nästa kontroll 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört periodiskt underhåll för 209 985 kr. Bland annat har underhåll av lekplatser utförts.

Entrétrapporna som inte varit helt färdigställda 2018 har inte kunnat färdigställas under 2019 heller. Detta beror på en konflikt mellan leverantör och underleverantör.

Under året har även relining av dag- och spillvattenledningar påbörjats.

Besiktning av fastigheterna har skett löpande under året.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 1 % 2019-01-01. Inför 2020 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 1,5 %. Genomsnittlig årsavgift uppgår efter det till 751 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 79 780 000 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer/entreprenörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning och vicevärdstjänst
- HSB Nordvästra Götaland avseende fastighetsskötsel och trappstäd
- HSB Nordvästra Götaland avseende energiavtal och nyttjanderättsavtal hemsida
- Skövde Värmeverk AB avseende fjärrvärme
- Skövde elnät avseende elnät
- Göteborgs Energi Din El AB avseende elleverans
- Com Hem och Telenor avseende kabel-tv och bredband
- HSB Nordvästra Götaland avseende värmestyrning
- Avarn avseende upplåsningsjour, störningsjour och larm vicevärdskontor
- Sportgymbutiken avseende service/reparationer av gymutrustning
- Portbolaget i Västsverige AB avseende service/reparationer av portar till biltvätt
- Bahnhof avseende leverans av bredband till vicevärdskontor och styrelserum
- Securitas avseende brandlarm gym & relax
- Caverion avseende service av ventilation gym & relax
- Bravida avseende serviceavtal för bokningssystem gym & relax
- Telia avseende fast telefoni vicevärdskontor
- Telenor avseende mobiltelefon vicevärd
- Laddkoll och Rexel avseende elbilsladdning *RF*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 445 medlemmar (441 föregående år) varav 444 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 51 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 7 maj 2019.

Styrelsen samt suppleanter

Susanne Ottosson	ordförande
Patrik Gustafsson	vice ordförande
Eva Ekdahl	sekreterare
Kent Blom	ledamot
Gunnel Johansson	ledamot
Barbro Krantz	ledamot
Annika Hellstrand	ledamot
Anders Eriksson	ledamot
Johan Lennartsson	ledamot
Roland Helmner	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Susanne Ottosson, Kent Blom, Patrik Gustafsson, Eva Ekdahl, Gunnel Johansson, Annika Hellstrand och Johan Lennartsson. Styrelsen har under året hållit 20 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Susanne Ottosson, Eva Ekdahl, Patrik Gustafsson och Robert Johansson (HSB NVG), två i förening.

Vicevärd

Vicevärdstjänsten köps av HSB NVG, som har tilldelat Lena Flink uppdraget

Revisor

Revisor har varit Patrik Bjerkander med Thomas Frost som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götaland fullmäktige har varit Eva Ekdahl och Susanne Ottosson med Kent Blom och Patrik Gustafsson som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen består av Olle Björk (ordförande) och Tomas Frost.

Studiecirkelverksamhet

Studie- och fritidsorganisatör har Gunnel Johansson varit.

Under året har en cirkel i vinprovning för medlemmar i brf Vallsängen och grannföreningarna genomförts. Eva Ekdahl har ansvarat för den. Vinprovningarna kommer att fortsätta även kommande år liksom övrig fritidsverksamhet för både vuxna och barn. *MP*

**Fritidsverksamhet**

Mekgaraget har Patrik Gustafsson varit ansvarig för.

I Vallsängens **aktivitetshus**, Karl Dahlins väg 16, finns Vallsängens **gym** och **relaxavdelning** som är mycket populärt bland medlemmarna. Ansvariga för detta har vicevärden samt styrelsen varit.

Vävstugan, Karl Dahlins väg 18.

Tennisbanan har många användningsområden såsom basket, inlines och tennis. På vintern har den spolats av Kent Blom och har då kunnat användas för hockeyspel samt skridskoåkning. Denna verksamhet är uppskattad bland både ungdomar och vuxna.

Kurs i vegetarisk matlagning har under året hållits med Gunnel Johansson som ansvarig.

I maj firades föreningens 50-årsjubileum. Under dagen arrangerades tipspromenad, hoppborg, fiskedamm, fika mm. På kvällen bjöds på mat och underhållning. Jubileet hölls sent till följd av de omfattande renoveringar som utförts.

Miljö

Miljösamordnare har varit Kent Blom. Inventering av miljön är ett arbete som pågått under hela året. Kompostering av trädgårdsavfall har skett i viss utsträckning. Sortering av matavfall har fortlöpt under året.

Brandskyddsansvarig har Patrik Gustafsson varit.

Information

Vallsängsbladet och viktig information delas ut till alla boende. Som komplement till Vallsängenbladet har föreningen en hemsida (www.vallsangen.se) där det förutom information om föreningen även går att läsa information från styrelsen. Föreningen har en facebookside som innehåller information och bilder och även ger möjlighet att ställa frågor till styrelsen. Styrelsen är informationsansvarig.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	18 810	18 553	18 324	17 886	17 477
Resultat efter finansiella poster tkr	2 801	2 605	4 057	794	- 484
Soliditet %	19	17	18	17	15
Avgifts- och hyresbortfall %	0,1	0,0	0,0	0,2	0,1
Bankskuld tkr	79 780	83 655	60 125	48 110	50 720
Räntekostnader kr/m2	61	57	58	56	68
Drifts-/personalkostnader kr/m2	423	419	382	414	389
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	740	733	722	708	690
Fond för yttre underhåll tkr	9 614	7 487	5 617	3 810	3 874
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	96	83	106	115	110

03

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 302 900	0	7 487 833	5 180 553	2 604 804
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				0	2 604 804
Reservering till yttre fond			2 336 000	-2 336 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-209 985	209 985	
Årets resultat					2 801 356
Belopp vid årets slut	2 302 900	0	9 613 848	5 659 342	2 801 356

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	7 785 357
Årets resultat	2 801 356
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	- 2 336 000
Ianspråkstagande ur yttre fond, årets underhåll	209 985
Summa till stämmans förfogande	8 460 698

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning 8 460 698 *nr*

**HSB Brf Vallsängen**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	18 810 382	18 553 424
Summa intäkter		18 810 382	18 553 424
Driftskostnader	Not 2	-9 992 413	-9 895 370
Underhållskostnader	Not 3	-209 985	-145 485
Personalkostnader	Not 4	-265 231	-246 278
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-4 065 233	-4 271 921
Summa rörelsekostnader		-14 532 862	-14 559 054
Rörelseresultat		4 277 520	3 994 370
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 331	2 926
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 480 495	-1 392 492
Summa finansiella poster		-1 476 164	-1 389 566
Årets resultat		2 801 356	2 604 804
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
<i>Avsättning underhållsfond</i>		-2 336 000	-2 016 000
<i>Disposition underhållsfond</i>		209 985	145 485
<i>Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond</i>		-2 126 015	-1 870 515
Resultat efter fondförändring		675 341	734 289

**HSB Brf Vallsängen****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	90 885 360	94 950 593
Inventarier	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	3 157 954	3 090 258
		<u>94 043 314</u>	<u>98 040 851</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

94 043 814**98 041 351****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	Not 12	8 023	9 049
Övriga fordringar	Not 13	10 546 455	8 018 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		296 448	306 180
		<u>10 850 926</u>	<u>8 333 541</u>

Kassa och bank

36 517

40 489

Summa omsättningstillgångar

10 887 443**8 374 030****Summa tillgångar****104 931 257****106 415 381**



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 302 900

2 302 900

Fond för yttre underhåll

9 613 848

7 487 833

11 916 748

9 790 733

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 659 342

5 180 553

Årets resultat

2 801 356

2 604 804

8 460 698

7 785 357

Summa eget kapital

20 377 446

17 576 090

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

75 720 000

50 555 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

4 060 000

33 110 000

Leverantörsskulder

717 327

730 166

Skatteskulder

20 433

57 120

Övriga skulder

Not 17

1 852 003

1 824 198

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 184 048

2 562 807

8 833 811

38 284 291

Summa skulder

84 553 811

88 839 291

Summa Eget kapital och skulder

104 931 257

106 415 381 *af*



HSB Brf Vallsängen

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 48 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. *nr*



HSB - där viljigheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	17 929 824	17 752 368
	Hyror	728 163	719 103
	Bortfall hyror	-22 949	-6 018
	Övriga intäkter	482 566	395 193
	Bruttoomsättning	<u>19 117 604</u>	<u>18 860 646</u>
	Avsatt till inre fond	-307 222	-307 222
		18 810 382	18 553 424
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	3 005 144	3 528 786
	Tv/datakostnader	530 652	505 264
	Reparationer	302 362	343 659
	El	578 479	551 188
	Uppvärmning	2 187 292	1 896 852
	Vatten	762 177	727 933
	Sophämtning	363 774	299 849
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	509 482	492 020
	Medlemsavgifter	134 392	132 306
	Försäkringar	146 880	142 731
	Förvaltningsarvoden	1 168 008	1 029 350
	Tomträttsavgäld	3 886	3 810
	Övriga driftskostnader	299 885	241 622
		9 992 413	9 895 370
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	5 400	0
	Underhåll bostäder	4 500	6 000
	Underhåll övrigt	200 085	139 485
		209 985	145 485
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	183 390	159 685
	Revisorsarvode	8 700	8 600
	Löner och andra ersättningar	19 450	26 350
	Sociala kostnader	53 691	51 643
		265 231	246 278
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	2 594 992	2 745 196
	Ombyggnader	429 894	486 378
	Markanläggningar	1 040 347	1 040 347
		4 065 233	4 271 921
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	4 211	2 802
	Övriga ränteintäkter	120	124
		4 331	2 926
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 480 471	1 392 353
	Räntekostnader skattekonto	24	0
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	139
		1 480 495	1 392 492



HSB - HSB möjligheterna bär

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 8	Byggnader och mark					
	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2067				
	Värdeår enligt taxeringsbeslut	1969				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Anskaffningsvärde byggnader	144 395 603	101 985 884			
	Anskaffningsvärde mark	937 700	937 700			
	Årets investeringar	0	42 409 719			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 333 303	145 333 303			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 382 710	-46 110 789			
	Årets avskrivningar	-4 065 233	-4 271 921			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 447 943	-50 382 710			
	Bokfört värde	90 885 360	94 950 593			
	Taxeringsvärde för Vallsängen 2 - 4					
	Byggnad - bostäder	185 000 000	115 000 000			
	Byggnad - lokaler	2 052 000	1 958 000			
		187 052 000	116 958 000			
	Mark - bostäder	66 000 000	39 000 000			
	Mark - lokaler	1 252 000	1 044 000			
		67 252 000	40 044 000			
	Taxeringsvärde totalt	254 304 000	157 002 000			
Not 9	Inventarier					
	Ingående anskaffningsvärde	312 388	312 388			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 388	312 388			
	Ingående avskrivningar	-312 388	-312 388			
	Utgående avskrivningar	-312 388	-312 388			
	Bokfört värde	0	0			
Not 10	Pågående nyanläggningar och förskott					
	Entrétrappor	3 114 264	3 090 258			
	Relining avloppsstammar	43 690	0			
		3 157 954	3 090 258			
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500			
Not 12	Kundfordringar					
	Hyses och avgiftsfordringar	8 023	9 049			
		8 023	9 049			
Not 13	Övriga fordringar					
	Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	10 542 570	8 005 665			
	Skattekonto	3 885	12 647			
		10 546 455	8 018 312			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 302 900	0	7 487 833	5 180 553	2 604 804
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	2 604 804	-2 604 804
	Reservering till yttre fond			2 336 000	-2 336 000	
	Ianspråktagande av yttre fond			-209 985	209 985	
	Årets resultat					2 801 356
	Belopp vid årets slut	2 302 900	0	9 613 848	5 659 342	2 801 356



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Noter **2019-12-31** **2018-12-31**

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788882447	1,48%	2024-02-21	8 850 000	200 000
Nordea Hypotek AB	39788905358 *	0,85%	2020-05-04	12 650 000	400 000
Nordea Hypotek AB	39788906907	1,44%	2024-04-17	7 725 000	700 000
Stadshypotek AB	12-286075-447843	0,99%	2021-09-01	8 000 000	400 000
Stadshypotek AB	336788	2,14%	2025-03-30	14 175 000	300 000
Stadshypotek AB	414352	1,46%	2023-03-30	9 700 000	200 000
Stadshypotek AB	429971	1,09%	2022-06-30	7 900 000	400 000
Stadshypotek AB	464257	1,62%	2023-10-30	3 230 000	760 000
Swedbank Hypotek	2857470773	1,56%	2021-04-23	7 550 000	700 000
				79 780 000	4 060 000

* 8 200 000 kr av låneskulden är bunden via ett swapavtal med Nordea. Avtalet innebär att föreningen får stiborränta och betalar 3,95 %. Avtalet löper till 2021-04-27. Marknadsvärdet per 2019-12-31 uppgår till - 472 052 kr, vilket motsvarar kostnaden om föreningen skulle förtidslösa swopen.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **75 720 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 59 480 000

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning 94 340 000 94 340 000

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering) **4 060 000 33 110 000**

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	29 942	28 905
Arbetsgivaravgifter	24 028	25 369
Mervärdesskatt	1 200	1 272
Inre fond	1 796 727	1 768 652
Övriga kortfristiga skulder	106	0
	1 852 003	1 824 198

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	161 526	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 511 070	1 407 899
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	511 452	1 154 908
	2 184 048	2 562 807

Skövde 2 / 4 2020

Anders Eriksson

Annika Hellstrand

Barbro Krantz

Eva Ekdahl

Gunnel Johansson

Johan Lennartsson

Kent Blom

Patrik Gustafsson

Roland Helmner

Susanne Ottosson

Vår revisionsberättelse har 2 / 4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Patrik Bjerkander
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

200409

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vallsången, org.nr. 766600-2899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallsången för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 Brf Vallsängen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sködde den 9/4 2020



Susanne Andersson

Patrik Bjerkander

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor