



ÅRSREDOVISNING 2020

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.

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.

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 omföring 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.

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
2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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	

~

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. Av p-platserna är 14 st försedda med laddstolpe för elbil. 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 2019, nästa kontroll 2022. Gemensamhetslokalen utfördes 2018, nästa kontroll 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört panelbyte på garage, byte av tvättmaskin och div. underhåll i hyresrätter. Kostnaden för underhållet uppgår till 892 305 kr.

Entrétrapporna som inte varit helt färdigställda 2019 har inte kunnat färdigställas under 2020 heller. Detta beror på en konflikt mellan leverantör och underleverantör.

Under året har relining av dag- och spillvattenledningar genomförts till en kostnad om 8 787 371 kr, detta aktiveras som komponent och skrivs av under 40 år. Karl Dahlins väg 20 kvarstår och det kommer utföras under 2021.

Besiktning av fastigheterna har skett löpande under året.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 1,5 % 2020-01-01. Inför 2021 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 1,7 %. Genomsnittlig årsavgift uppgår efter det till 764 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 75 720 000 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

m

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
- XR Miljöhantering avseende rapportering till Naturvårdsverket farligt avfall
- Hoist Group AB avseende TV i offentliga miljöer

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 447 medlemmar (445 föregående år) varav 446 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 47 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 17 juni 2020.

Styrelsen samt suppleanter

Susanne Ottosson	ordförande
Johan Lennartsson	vice ordförande
Eva Ekdahl	sekreterare
Marcus Eriksson	ledamot
Gunnel Johansson	ledamot
Barbro Krantz	ledamot
Martin Gustafsson	ledamot
Anders Eriksson	ledamot
Peter Myhrfeldt	ledamot
Roland Helmner	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Susanne Ottosson, Barbro Krantz, Martin Gustafsson, Anders Eriksson och Johan Lennartsson. Styrelsen har under året hållit 17 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Susanne Ottosson, Eva Ekdahl, Johan Lennartsson 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 Johan Lennartsson och Gunnel Johansson 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 var inställd större delen av år 2020 på grund av pandemin samma gäller för 2021. Provningarna startar upp igen när det är möjligt, liksom övrig fritidsverksamhet för både vuxna och barn.

Fritidsverksamhet

Mekgaraget skötts av styrelsen och förvaltaren.

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

Vävtugan finns på 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 skridsko-åkning. Denna verksamhet är uppskattad bland både ungdomar och vuxna.

Miljö

Miljösamordnare har varit Barbro Krantz. 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 Johan Lennartsson varit.

Information

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

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	19 006	18 810	18 553	18 324	17 886
Resultat efter finansiella poster tkr	1 586	2 801	2 605	4 057	794
Soliditet %	21	19	17	18	17
Avgifts- och hyresbortfall %	0,1	0,1	0,0	0,0	0,2
Bankskuld tkr	75 720	79 780	83 655	60 125	48 110
Räntekostnader kr/m2	59	61	57	58	56
Drifts-/personalkostnader kr/m2	453	423	419	382	414
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	751	740	733	722	708
Fond för yttre underhåll tkr	11 122	9 614	7 487	5 617	3 810
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	99	96	83	106	115

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 302 900	0	9 613 848	5 659 342	2 801 356
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	2 801 356	-2 801 356
Reservering till yttre fond			2 400 000	-2 400 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-892 305	892 305	
Årets resultat					1 586 011
Belopp vid årets slut	2 302 900	0	11 121 543	6 953 003	1 586 011

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultat-räkning 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	8 460 698
Årets resultat	1 586 011
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	- 2 400 000
Ianspråkstagande ur yttre fond, årets underhåll	892 305
Summa till stämmans förfogande	8 539 014

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

8 539 014 *h*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	19 006 224	18 810 382
Summa intäkter		19 006 224	18 810 382
Driftskostnader	Not 2	-10 701 628	-9 992 413
Underhållskostnader	Not 3	-892 305	-209 985
Personalkostnader	Not 4	-262 539	-265 231
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-4 130 887	-4 065 233
Summa rörelsekostnader		-15 987 359	-14 532 862
Rörelseresultat		3 018 865	4 277 520
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 945	4 331
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 436 799	-1 480 495
Summa finansiella poster		-1 432 854	-1 476 164
Årets resultat		1 586 011	2 801 356
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-2 400 000	-2 336 000
Disposition underhållsfond		892 305	209 985
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-1 507 695	-2 126 015
Resultat efter fondförändring		78 316	675 341

m



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 95 541 843 90 885 360

Inventarier

Not 9 0 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 3 114 264 3 157 954
98 656 107 94 043 314

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500
500 500

Summa anläggningstillgångar

98 656 607 94 043 814

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 12 3 421 8 023

Övriga fordringar

Not 13 3 806 357 10 546 455

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

296 726 296 448
4 106 504 10 850 926

Kassa och bank

30 602 36 517

Summa omsättningstillgångar

4 137 106 10 887 443

Summa tillgångar

102 793 713 104 931 257

M



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

2 302 900

2 302 900

11 121 543

9 613 848

13 424 443

11 916 748

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

6 953 003

5 659 342

1 586 011

2 801 356

8 539 014

8 460 698

Summa eget kapital

21 963 457

20 377 446

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

46 460 000

75 720 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

29 260 000

4 060 000

Leverantörsskulder

915 599

717 329

Skatteskulder

38 425

20 433

Övriga skulder

Not 17

1 961 044

1 852 003

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 195 188

2 184 048

34 370 256

8 833 812

Summa skulder

80 830 256

84 553 812

Summa Eget kapital och skulder

102 793 713

104 931 258

m



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

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 47 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.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt 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.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	18 198 239	17 929 824
	Hyror	729 968	728 163
	Bortfall hyror	-21 203	-22 949
	Elintäkter	4 157	0
	Övriga intäkter	402 285	482 566
	Bruttoomsättning	19 313 446	19 117 604
	Avsatt till inre fond	-307 222	-307 222
		19 006 224	18 810 382
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	3 496 623	3 005 144
	Tv/datakostnader	548 309	530 652
	Reparationer	284 296	302 362
	El	587 888	578 479
	Uppvärmning	2 451 598	2 187 292
	Vatten	789 715	762 177
	Sophämtning	376 201	363 774
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	527 474	509 482
	Medlemsavgifter	138 524	134 392
	Försäkringar	130 532	146 880
	Förvaltningsarvoden	1 194 596	1 168 008
	Tomträttsavgäld	3 886	3 886
	Övriga driftskostnader	171 986	299 885
		10 701 628	9 992 413
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	0	5 400
	Underhåll bostäder	15 858	4 500
	Underhåll övrigt	876 447	200 085
		892 305	209 985
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	183 390	183 390
	Revisorsarvode	9 100	8 700
	Löner och andra ersättningar	15 550	19 450
	Sociala kostnader	54 499	53 691
		262 539	265 231
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	2 814 677	2 594 992
	Ombyggnader	275 863	429 894
	Markanläggningar	1 040 347	1 040 347
		4 130 887	4 065 233
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	3 711	4 211
	Övriga ränteintäkter	234	120
		3 945	4 331
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 436 799	1 480 471
	Räntekostnader skattekonto	0	24
		1 436 799	1 480 495

m



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Noter	2020-12-31	2019-12-31
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	144 395 603
Anskaffningsvärde mark	937 700	937 700
Årets investeringar	8 787 371	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 120 673	145 333 303
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-54 447 943	-50 382 710
Årets avskrivningar	-4 130 887	-4 065 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 578 830	-54 447 943
Bokfört värde	95 541 843	90 885 360
Taxeringsvärde för Vallsängen 2 - 4		
Byggnad - bostäder	185 000 000	185 000 000
Byggnad - lokaler	2 052 000	2 052 000
	187 052 000	187 052 000
Mark - bostäder	66 000 000	66 000 000
Mark - lokaler	1 252 000	1 252 000
	67 252 000	67 252 000
Taxeringsvärde totalt	254 304 000	254 304 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckning	94 340 000	94 340 000
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		
Ingående värde	3 114 264	3 090 258
Årets kostnader	0	24 006
Utgående värde	3 114 264	3 114 264
Projektet beräknas pågå till år 2021 och kosta ca 4 900 000 kr		
Relining avloppsstammar		
Ingående värde	43 690	0
Årets kostnader	8 743 681	43 690
Aktivering kostnad avslutat projekt	-8 787 371	0
Utgående värde	0	43 690
Summa pågående nyanläggningar	3 114 264	3 157 954

M



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500

Not 12 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	3 421	8 023
	3 421	8 023

Not 13 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	3 799 615	10 542 570
Skattekonto	6 742	3 885
	3 806 357	10 546 455

Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 302 900	0	9 613 848	5 659 342	2 801 356
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	2 801 356	-2 801 356
Reservering till yttre fond			2 400 000	-2 400 000	
Anspråktagande av yttre fond			-892 305	892 305	
Årets resultat					1 586 011
Belopp vid årets slut	2 302 900	0	11 121 543	6 953 003	1 586 011

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788882447	1,48%	2024-02-21	8 650 000	200 000
Nordea Hypotek AB	39788906907	1,44%	2024-04-17	7 025 000	700 000
Nordea Hypotek AB	39788973183 *	0,77%	2021-05-04	12 250 000	400 000
Stadshypotek AB	12-286075-447843	0,99%	2021-09-01	7 600 000	400 000
Stadshypotek AB	336788	2,14%	2025-03-30	13 875 000	300 000
Stadshypotek AB	414352	1,46%	2023-03-30	9 500 000	200 000
Stadshypotek AB	429971	1,09%	2022-06-30	7 500 000	400 000
Stadshypotek AB	464257	1,62%	2023-10-30	2 470 000	760 000
Swedbank Hypotek	2857470773	1,56%	2021-04-23	6 850 000	700 000
				75 720 000	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 2020-12-31 uppgår till - 166 138 kr, vilket motsvarar kostnaden om föreningen skulle förtidslösa swapen.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	46 460 000
--	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	55 420 000
---	------------

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Nästa års amorteringar	4 060 000	4 060 000
Lån som förfaller inom 12 mån *	25 200 000	0
	29 260 000	4 060 000

* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	28 752	29 942
Arbetsgivaravgifter	26 252	24 028
Mervärdesskatt	107	1 200
Inre fond	1 904 451	1 796 727
Övriga kortfristiga skulder	1 482	106
	1 961 044	1 852 003

21



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Noter

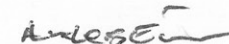
2020-12-31

2019-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	154 880	161 526
Förutbetalda hyror och avgifter	1 598 164	1 511 070
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	442 144	511 452
	2 195 188	2 184 048

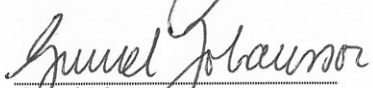
Skövde 15/4 2021


Anders Eriksson

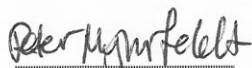

Barbro Krantz


Eva Ekdahl


Susanne Ottosson


Gunnel Johansson


Johan Lennartsson

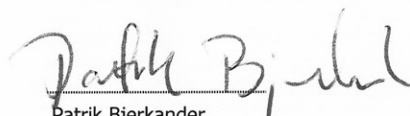

Peter Myhrfeldt


Marcus Eriksson


Martin Gustafsson


Roland Helmner

Vår revisionsberättelse har 23/4 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning


Patrik Bjerkander
Av föreningen vald revisor


Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Vallsängen i Skövde för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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. Revisornas 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 uppger, 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, förfälskning, 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.

M

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Bostadsrättsförening Vallsången i Skövde för räkenskapsåret 2020 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. 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:

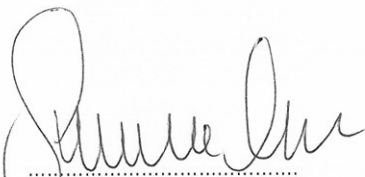
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Skövde den 23/9 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Patrik Bjerkander
Av föreningen vald revisor

