



ÅRSREDOVISNING 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALLSÄNGEN I SKÖVDE

Organisationsnummer 766600-2899



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen 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 (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnader för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar och dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital, underhållsfonder, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader. Exempel på andra anläggningstillgångar är bostadslånepost men denna betraktas, jämfört med byggnad och mark, som en immateriell tillgång.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vallsängen i Skövde
Org nr 766600-2899

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-01-01 – 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 bostadsrättslängheter 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. Under åren 2001–2003 har delar av fastigheten renoverats. Samtliga vatten och avloppsrör är utbytta och badrummen har helrenoverats. Dessutom har föreningens fritidslokal, källardörrar, trapphus, tvättstugor, värmekulvertar och ventilation också åtgärdats. Kostnaden uppgick totalt till 47 613 912 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. Utöver de finns fyra handikappplatser och tio platser för husvagnar.

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 2015, nästa kontroll 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört periodiskt underhåll för 753 269 kr. Bland annat har byte av värmeväxlare färdigställts, cirkulationspumpar bytts och en del stolparmaturer bytts.

Besiktning av fastigheterna har skett löpande under året.

Pågående projekt kommer att fortsätta under 2018:

- Utomhusbelysning
- Byte av entrétrappor och portar
- Dränering
- Utomhusmiljö
- Sopsortering/källsortering
- Laddstolpar

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 2 % 2017-01-01. Inför 2018 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 1,5 %. Genomsnittlig årsavgift uppgår efter det till 733 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 60 125 000 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 Bredbandsbolaget avseende kabel-tv och bredband
- HSB Nordvästra Götaland avseende värmestyrning
- Avarn avseende upplåsningsjour och störningsjour
- Sportgymbutiken avseende service/reparationer av gymutrustning
- Portbolaget i Västsverige AB avseende service/reparationer av portar till biltvätt
- Bahnhof avseende leverans av bredband till vicevärdskontor
- Securitas avseende brandlarm gym & relax
- Caverion avseende service av ventilation gym & relax
- Bravida avseende serviceavtal för bokningssystem gym & relax



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 435 medlemmar (423 föregående år) varav 422 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 45 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 2 maj 2017.

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
Magnus Frank	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Patrik Gustafsson, Eva Ekdal, Kent Blom, Gunnel Johansson och Annika Hellstrand. Styrelsen har under året hållit 19 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 är köpt av HSB NVG, som har tilldelat Lena Flink uppdraget

Revisor

Revisor har varit Patrik Bjerkander med Johan Rydén 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. ⚡

**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 Eva Ekdahl och vicevärden varit. En gymgrupp har i syfte att upprätthålla standard och ordning i gymmet samt vara till stöd och hjälp för medlemmar som önskar hjälp i sin träning.

Vävtugan, 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.

Daglediga har haft nio träffar under året med olika teman vid varje träff.

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.

Styrelsen undersöker möjligheten till att ha ett utegym.

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

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	18 324	17 886	17 477	17 049	15 941
Resultat efter finansiella poster tkr	4 057	794	- 484	2 276	- 4 972
Soliditet %	18	17	15	18	15
Avgifts- och hyresbortfall %	0,0	0,2	0,1	0,3	0,1
Bankskuld tkr	60 125	48 110	50 720	45 511	42 679
Räntekostnader kr/m2	58	56	68	70	52
Drifts-/personalkostnader kr/m2	382	414	389	404	379
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	722	708	690	664	633
Fond för yttre underhåll tkr	5 617	3 810	3 874	5 373	8 984
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	106	115	110	114	102



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	2 302 900		0	3 809 587	4 007 875	794 340
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				0	794 340	-794 340
Reservering till yttre fond				2 561 000	-2 561 000	
Ianspråkstagande av yttre fond				-753 269	753 269	
Årets resultat						4 056 583
Belopp vid årets slut	2 302 900		0	5 617 318	2 994 485	4 056 583

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 utförd underhåll.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	4 802 216
Årets resultat	4 056 583
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	- 2 561 000
Ianspråkstagande ur yttre fond, årets underhåll	753 269
Summa till stämmans förfogande	7 051 068

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **7 051 068**



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vallsängen

Resultaträkning		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	Not 1	18 324 007	17 886 294
Summa intäkter		18 324 007	17 886 294
Driftskostnader	Not 2	-9 016 302	-9 796 179
Underhållskostnader	Not 3	-753 269	-2 839 494
Personalkostnader	Not 4	-246 446	-244 400
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-2 850 496	-2 850 499
Summa rörelsekostnader		-12 866 513	-15 730 572
Rörelseresultat		5 457 494	2 155 722
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	8 736	4 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 409 647	-1 366 014
Summa finansiella poster		-1 400 911	-1 361 382
Årets resultat		4 056 583	794 340
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
<i>Avsättning underhållsfond</i>		-2 561 000	-2 775 000
<i>Disposition underhållsfond</i>		753 269	2 839 494
<i>Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond</i>		-1 807 731	64 494
Resultat efter fondförändring		2 248 852	858 834

**HSB Brf Vallsängen****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	56 812 795	59 612 314
Inventarier	Not 9	0	50 977
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	19 047 331	378 689
		<u>75 860 126</u>	<u>60 041 980</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

75 860 626**60 042 480****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	Not 12	23 675	12 243
Övriga fordringar	Not 13	5 461 655	3 480 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		356 518	345 899
		<u>5 841 848</u>	<u>3 839 015</u>

Kassa och bank

38 409

21 225

Summa omsättningstillgångar

5 880 257**3 860 240****Summa tillgångar****81 740 883****63 902 720**

**HSB Brf Vallsängen****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 302 900

2 302 900

Fond för yttre underhåll

5 617 318

3 809 587

7 920 2186 112 487*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 994 485

4 007 875

Årets resultat

4 056 583

794 340

7 051 0684 802 216

Summa eget kapital

14 971 286**10 914 702****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

57 065 000

45 350 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

3 060 000

2 760 000

Leverantörsskulder

2 949 463

1 175 074

Skatteskulder

55 330

32 637

Övriga skulder

Not 17

1 722 845

1 725 462

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 916 959

1 944 845

9 704 5977 638 018

Summa skulder

66 769 597**52 988 018****Summa Eget kapital och skulder****81 740 883****63 902 720**



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 eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % 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. *h*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	17 490 588	17 145 534
Hyror	716 579	716 363
Bortfall hyror	-6 226	-28 314
Övriga intäkter	430 288	359 933
Bruttoomsättning	<u>18 631 229</u>	<u>18 193 516</u>
Avsatt till inre fond	-307 222	-307 222
	18 324 007	17 886 294
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	2 756 154	3 061 510
Tv/datakostnader	496 652	491 905
Reparationer	383 313	444 133
El	539 700	518 253
Uppvärmning	1 828 316	2 026 572
Vatten	687 481	659 041
Sophämtning	302 065	303 958
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	485 010	468 748
Medlemsavgifter	127 716	125 213
Försäkringar	139 998	134 335
Förvaltningsarvoden	1 020 876	1 020 681
Tomträttsavgäld	3 729	3 694
Övriga driftskostnader	245 292	538 136
	<u>9 016 302</u>	<u>9 796 179</u>
Not 3 Underhållskostnader		
Underhåll bostäder	0	636 610
Underhåll övrigt	753 269	2 202 884
	<u>753 269</u>	<u>2 839 494</u>
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	154 100	170 280
Revisorsarvode	8 300	8 130
Löner och andra ersättningar	34 050	14 041
Sociala kostnader	49 996	51 949
	<u>246 446</u>	<u>244 400</u>
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	2 313 141	2 313 141
Ombyggnader	486 378	486 379
Inventarier	50 977	50 979
	<u>2 850 496</u>	<u>2 850 499</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	6 763	2 499
Ränteintäkter skattekonto	10	1 088
Övriga ränteintäkter	1 963	1 045
	<u>8 736</u>	<u>4 632</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 409 647	1 366 014
	<u>1 409 647</u>	<u>1 366 014</u>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 8 Byggnader och mark					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2064				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1969				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	101 985 884	99 540 696			
Anskaffningsvärde mark	937 700	937 700			
Årets investeringar	0	2 445 188			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 923 584	102 923 584			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående ackumulerade avskrivningar	-43 311 270	-40 511 750			
Årets avskrivningar	-2 799 519	-2 799 520			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 110 789	-43 311 270			
Bokfört värde	56 812 795	59 612 314			
Taxeringsvärde för Vallsängen 2 - 4					
Byggnad - bostäder	115 000 000	115 000 000			
Byggnad - lokaler	1 958 000	1 958 000			
	116 958 000	116 958 000			
Mark - bostäder	39 000 000	39 000 000			
Mark - lokaler	1 044 000	1 044 000			
	40 044 000	40 044 000			
Taxeringsvärde totalt	157 002 000	157 002 000			
Not 9 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	312 388	312 388			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 388	312 388			
Ingående avskrivningar	-261 411	-210 432			
Årets avskrivningar	-50 977	-50 979			
Utgående avskrivningar	-312 388	-261 411			
Bokfört värde	0	50 977			
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott					
Pågående nyanläggningar	19 047 331	378 689			
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500			
Not 12 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	23 675	12 243			
	23 675	12 243			
Not 13 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	5 444 153	3 458 656			
Skattekonto	17 502	22 217			
	5 461 655	3 480 873			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 302 900	0	3 809 587	4 007 875	794 340
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	794 340	-794 340
Reservering till yttre fond			2 561 000	-2 561 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-753 269	753 269	
Årets resultat					4 056 583
Belopp vid årets slut	2 302 900	0	5 617 318	2 994 485	4 056 583



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788764185 * **	0,61%	2017-11-03	13 450 000	400 000
Nordea	39788633978 *	0,47%	2018-02-15	9 250 000	200 000
Swedbank Hypotek	2857470781	1,12%	2019-04-25	8 950 000	700 000
Swedbank Hypotek	2857470773	1,56%	2021-04-23	8 950 000	700 000
Stadshypotek	336788	2,14%	2025-03-30	14 775 000	300 000
Nordea	39788633994	3,65%	2018-11-21	4 750 000	760 000
				60 125 000	3 060 000

* STIBOR-lån förfaller i sin helhet till slutbetalning vid förfalldatum (tillika konverteringsdatum), och är därför att betrakta som kortfristig skuld. Föreningen har dock ingen avsikt att avsluta lånen vid förfalldatum.

** 8 200 000 kr av låneskulden är bundet via ett swapavtal med Nordea. Avtalet innebär att föreningen får stiborränta och betalar 3,95 %. Avtalet löper till 2021-04-27. Marknadsvärdet per 2017-12-31 uppgår till - 1 118 803 kr, vilket motsvarar kostnaden om föreningen skulle förtidslösa swappen.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **57 065 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 44 825 000

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning 67 340 000 52 340 000

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **3 060 000 2 760 000**

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	27 902	27 343
Arbetsgivaravgifter	23 504	25 051
Mervärdesskatt	1 175	1 275
Inre fond	1 670 264	1 671 793
	1 722 845	1 725 462

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 430 645	1 455 082
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	486 314	489 763
	1 916 959	1 944 845

Skövde 27/3 2018

Annika Hellstränd

Barbro Krantz

Eva Ekdahl

Gunnel Johansson

Kent Blom

Magnus Frank

Susanne Ottosson

Patrik Gustafsson

Vår revisionsberättelse har 10,4 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning

Patrik Bjerkander
Av föreningen vald revisor

Claes Rundquist
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallsängen för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsssed 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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.



Övriga upplysningar

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.

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 Vallsången för år 2017 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

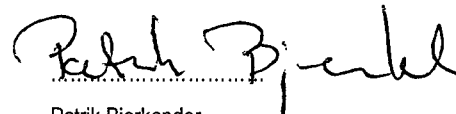
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 10/4 2018



Claes Rundquist

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Patrik Bjerkander

Av föreningen vald revisor

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

KORTFRISTIGA FODRINGAR

Häri ingår HSB Nordvästra Götaland i avräkning som fungerar som föreningens kassakonto.

AVSÄTTNINGAR

Fond för yttre underhåll redovisas under rubriken avsättningar (på skuldsidan). Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas till en fond för yttre underhåll. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fond för inre underhåll redovisas under rubriken avsättningar (på skuldsidan). I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som medföljer inbetalningskortet varje kvartal eller i annan typ av specifikation som tillsänds bostadsrättshavaren.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, värme). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.