



ÅRSREDOVISNING 2016

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
2016-01-01 – 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

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. 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 följande underhållsåtgärder:

Ny energieffektiv belysning i trapphus, källargångar, förråd, tvättstugor, cykelrum mm	1 560 767 kr
Renovering hyresrätter	636 610 kr
Byte av kök och renovering av gemensamhetslokal	329 617 kr
Värmeväxlare	312 500 kr
	2 839 494 kr

Installation av ny ventilation för att motverka radon har slutförts samt att arbetet med att sänka radonnivåerna fortsatt.

Besiktning av fastigheterna har skett löpande under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

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

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 2,5 % 2016-01-01. Inför 2017 har styrelsen beslutat att höja Årsavgifterna med 2 %. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår efter höjningen till 722 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 48 110 000 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 Canal Digital avseende kabel-tv och bredband
- HSB Nordvästra Götaland avseende värmestyrning
- G4S 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 423 medlemmar varav 422 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 59 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 10 maj 2016.

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 Susanne Ottosson, Patrik Gustafsson, Kent Blom, Barbro Krantz och Annika Hellstrand. Styrelsen har under året hållit 18 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 Christer Bergquist med Stina Ejneblad Strömberg som suppleant samt Bo-Revision 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 vice-värden varit. En gymgrupp har tillsatts i syfte att upprätthålla standard och ordning i gymmet samt vara till stöd och hjälp för medlemmar som önskar hjälp i sin träning.

Vägstugan, 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 åtta träffar under året med olika teman vid varje träff.

Miljö

Miljösamordnare har varit Niklas Pettersson och 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 facebook sida som innehåller information och bilder och även ger möjlighet att ställa frågor till styrelsen. Styrelsen är informationsansvarig.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vallsängen i Skövde
Org nr 766600-2899

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	17 886	17 477	17 049	15 941	15 307
Resultat efter finansiella poster tkr	794	- 484	2 276	- 4 972	2 993
Soliditet %	17	15	18	15	27
Avgifts- och hyresbortfall %	0,2	0,1	0,3	0,1	0,2
Bankskuld tkr	48 110	50 720	45 511	42 679	30 975
Räntekostnader kr/m2	56	68	70	52	50
Drifts-/personalkostnader kr/m2	414	389	404	379	*
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	708	690	664	633	604
Fond för yttre underhåll tkr	3 810	3 874	5 373	8 984	6 802
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	115	110	114	102	102

* Anges inte pga nya redovisningsprinciper

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not 14)

Eget kapital IB	10 120 362
Erlagda medlemsinsatser/upplåtelseavgifter	0
Årets resultat	794 340
Eget kapital UB	10 914 702

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	3 943 381
Årets resultat	794 340
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	- 2 775 000
Ianspråkstagande ur yttre fond, årets underhåll	2 839 494
Summa till stämmans förfogande	4 802 215

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	4 802 215
--------------------------------	------------------

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	3 809 587
--	-----------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	794 340
Avsättning till underhållsfond	- 2 775 000
Disposition underhållsfond	<u>2 839 494</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	64 494

Resultat efter fondförändring	858 834 _h
--------------------------------------	-----------------------------



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 1	17 886 294	17 476 881
Summa intäkter		17 886 294	17 476 881
Driftskostnader	Not 2	-9 796 179	-9 147 764
Underhållskostnader	Not 3	-2 839 494	-4 164 408
Personalkostnader	Not 4	-244 400	-283 843
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-2 850 499	-2 719 053
Summa rörelsekostnader		-15 730 572	-16 315 068
Rörelseresultat		2 155 722	1 161 813
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 632	8 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 366 014	-1 654 295
Summa finansiella poster		-1 361 382	-1 646 239
Resultat efter finansiella poster		794 340	-484 427
Årets resultat		794 340	-484 426

4



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 59 612 314

59 966 646

Inventarier

Not 9 50 977

101 956

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 378 689

2 286 700

60 041 980

62 355 302

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

60 042 480

62 355 802

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 12 12 243

19 139

Skattefordran

0

124 643

Övriga fordringar

Not 13 3 480 873

4 015 139

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

345 899

284 408

3 839 015

4 443 329

Kassa och bank

21 225

26 396

Summa omsättningstillgångar

3 860 240

4 469 725

Summa tillgångar

63 902 720

66 825 527



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

2 302 900

2 302 900

3 809 587

3 874 081

6 112 487

6 176 981

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

4 007 875

4 427 807

794 340

-484 426

4 802 216

3 943 381

Summa eget kapital

10 914 702

10 120 362

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

45 350 000

47 960 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

2 760 000

2 760 000

Leverantörsskulder

1 175 074

2 700 092

Skatteskulder

32 637

0

Övriga skulder

Not 17

1 725 462

1 672 040

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 944 845

1 613 033

7 638 018

8 745 165

Summa skulder

52 988 018

56 705 165

Summa Eget kapital och skulder

63 902 720

66 825 527



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 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.

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 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.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	17 145 534	16 727 344
Hyrer	716 363	705 752
Bortfall hyror	-28 314	-23 576
Övriga intäkter	359 933	374 587
Bruttoomsättning	18 193 516	17 784 107
Avsatt till inre fond	-307 222	-307 227
	17 886 294	17 476 881
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	3 061 510	2 954 352
Tv/datakostnader	491 905	474 925
Reparationer	444 133	297 261
El	518 253	537 233
Uppvärmning	2 026 572	2 039 623
Vatten	659 041	663 539
Sophämtning	303 958	314 337
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	468 748	355 540
Medlemsavgifter	125 213	122 709
Försäkringar	134 335	129 420
Förvaltningsarvoden	1 020 681	954 751
Tomträttsavgäld	3 694	3 694
Övriga driftskostnader	538 136	300 380
	9 796 179	9 147 764
Not 3 Underhållskostnader		
Underhåll bostäder	636 610	0
Underhåll övrigt	2 202 884	4 164 408
	2 839 494	4 164 408
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	170 280	183 281
Revisorsarvode	8 130	9 660
Löner och andra ersättningar	14 041	31 344
Sociala kostnader	51 949	59 558
	244 400	283 843
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	2 313 141	2 181 695
Ombyggnader	486 379	486 379
Inventarier	50 979	50 979
	2 850 499	2 719 053
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	2 499	4 753
Ränteintäkter skattekonto	1 088	1 114
Övriga ränteintäkter	1 045	2 189
	4 632	8 056
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 366 014	1 654 295
	1 366 014	1 654 295



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
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	99 540 696	94 736 111			
Anskaffningsvärde mark	937 700	937 700			
Årets investeringar	2 445 188	7 140 931			
Årets utrangeringar	0	-2 336 346			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 923 584	100 478 396			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 511 750	-40 180 022			
Årets avskrivningar	-2 799 520	-2 668 074			
Årets utrangeringar	0	2 336 346			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 311 270	-40 511 750			
Bokfört värde	59 612 314	59 966 646			
Taxeringsvärde för Vallsängen 2 - 4					
Byggnad - bostäder	115 000 000	83 000 000			
Byggnad - lokaler	1 958 000	1 824 000			
	116 958 000	84 824 000			
Mark - bostäder	39 000 000	27 000 000			
Mark - lokaler	1 044 000	730 000			
	40 044 000	27 730 000			
Taxeringsvärde totalt	157 002 000	112 554 000			
Not 9 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	312 388	312 388			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 388	312 388			
Ingående avskrivningar	-210 432	-159 453			
Årets avskrivningar	-50 979	-50 979			
Utgående avskrivningar	-261 411	-210 432			
Bokfört värde	50 977	101 956			
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott					
Pågående nyanläggningar	378 689	2 286 700			
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500			
Not 12 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	12 243	17 111			
Övriga kundfordringar	0	2 028			
	12 243	19 139			
Not 13 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	3 458 656	3 989 092			
Skattekonto	22 217	26 047			
	3 480 873	4 015 139			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 302 900	0	3 874 081	4 427 807	-484 426
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-484 426	484 426
Reservering till yttre fond			2 775 000	-2 775 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-2 839 494	2 839 494	
Årets resultat					794 340
Belopp vid årets slut	2 302 900	0	3 809 587	4 007 875	794 340



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788716784 *	0,57%	2017-01-27	13 850 000	400 000
Nordea	39788633978	3,25%	2017-11-15	9 450 000	200 000
Swedbank Hypotek	2857470781	1,12%	2019-04-25	9 650 000	700 000
Swedbank Hypotek	2857470773	1,56%	2021-04-23	9 650 000	700 000
Nordea	39788633994	3,65%	2018-11-21	5 510 000	760 000
				48 110 000	2 760 000

* 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 2016-12-31 uppgår till - 1 441 634 kr, vilket motsvarar kostnaden om föreningen skulle förtidslösa swapen.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

45 350 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

34 310 000

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

52 340 000

52 340 000

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

2 760 000

2 760 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	27 343	30 180
Arbetsgivaravgifter	25 051	26 144
Mervärdesskatt	1 275	1 425
Inre fond	1 671 793	1 614 291
	1 725 462	1 672 040

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

1 455 082

1 025 745

Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

489 763

587 288

1 944 845

1 613 033

Skövde 14,3 2017

Annika Hellstrand

Barbro Krantz

Susanne Ottosson

Eva Ekdahl

Gunnel Johansson

Kent Blom

Magnus Frank

Patrik Gustafsson

Vår revisionsberättelse har 29,3 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning

Christer Bergquist
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 2016.

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 2016 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 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 revisionssed 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 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 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 revisionssed 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. Risker 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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.

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 2016 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 revisorssed 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:

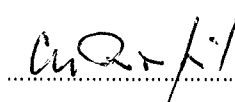
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

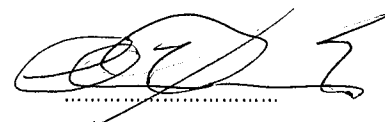
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Skövde den 29/3 2017



Claes Rundquist

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Christer Bergquist

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.