



ÅRSREDOVISNING 2015

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
2015-01-01 – 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 handikapplatser 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 2013, nästa kontroll 2016. Gemensamhetslokalen utfördes 2015, nästa kontroll 2018.

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Plåtsarg på fasad/tak	2 910 916 kr
Byte undercentral och uppdatering av värmesystem	1 102 656 kr
Obligatorisk ventilationskontroll	150 836 kr
	4 164 408 kr

Under året har samtliga lägenhetsdörrar och dörrar till tvättstugorna bytts ut. Dessa skrivs av under 50 år. Tilläggsisolering har utförts och för den är avskrivningstiden 30 år. Installation av ny ventilation pågår för att motverka radon. Nya HSB-sköldar har satts upp och fasadskyltar har kompletterats. Planteringar har iordningställts och fått ny ytbeläggning, samt buskar och plantor har bytts ut.

Besiktning av fastigheterna har skett löpande under året..

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Utomhusbelysning
- Badrumsrenovering i hyresrätterna
- Byte av entrétrappor och portar
- Dränering

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3,95 % 2015-01-01. Inför 2016 har styrelsen beslutat att höja Årsavgifterna med 2,5 %. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår efter höjningen till 708 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 50 720 000 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
- Schnider Electric 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 418 medlemmar varav 417 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 58 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 28 april 2015.

Styrelsen samt suppleanter

Susanne Ottosson	ordförande
Kent Blom	vice ordförande
Eva Ekdahl	sekreterare
Patrik Gustafsson	ledamot
Gunnel Johansson	ledamot
Barbro Krantz	ledamot
Anna Haikara	ledamot
Niklas Pettersson	ledamot
Magnus Frank	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Kent Blom, Eva Ekdahl, Gunnel Johansson, Barbro Krantz och Niklas Pettersson. Styrelsen har under året hållit 16 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Susanne Ottosson, Eva Ekdahl, Kent Blom 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 Lars-Erik Kull 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 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 tillsatts i syfte att upprätthålla standard och ordning i gymmet samt vara till stöd och hjälp för medlemmar som önskar hjälp i sin träning.

Vävstugan, Karl Dahlins väg 18.

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

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

En loppis har anordnats för medlemmar/boende i föreningen som var mycket uppskattad.

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.

Översyn och upprustning av rabatter och buskar sker fortlöpande.

Styrelsen undersöker möjligheten att kunna sätta upp laddstolpar för elbilar, då det börjar efterfrågas bland medlemmarna. Styrelsen kommer också att arbeta med källsortering som eventuellt kommer att bli aktuellt för oss i Vallsängen inom en snar framtid. Styrelsen undersöker även 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.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	17 477	17 049	15 941	15 307	14 901
Resultat efter finansiella poster tkr	- 484	2 276	- 4 972	2 993	2 408
Soliditet %	15	18	15	27	22
Avgifts- och hyresbortfall %	0,1	0,3	0,1	0,2	0,1
Bankskuld tkr	50 720	45 511	42 679	30 975	32 875
Räntekostnader kr/m2	68	70	52	50	56
Drifts-/personalkostnader kr/m2	389	404	379	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	690	664	633	604	584
Fond för yttre underhåll tkr	3 874	5 373	8 984	6 802	5 101
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	110	114	102	102	88

* Anges inte pga nya redovisningsprinciper

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	2 928 399
Årets resultat	- 484 426
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	- 2 665 000
Ianspråkstagande ur yttre fond, årets underhåll	4 164 408
Summa till stämmans förfogande	3 943 381

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	3 943 381
-------------------------	-----------

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	3 874 081
--	-----------



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	17 476 881	17 049 279
Summa intäkter		17 476 881	17 049 279
Driftskostnader	Not 2	-9 147 764	-9 579 341
Underhållskostnader	Not 3	-4 164 408	-623 505
Personalkostnader	Not 4	-283 843	-218 221
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-2 719 053	-2 664 068
Summa rörelsekostnader		-16 315 068	-13 085 134
Rörelseresultat		1 161 813	3 964 145
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	8 056	8 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 654 295	-1 696 041
Summa finansiella poster		-1 646 239	-1 687 918
Årets resultat		-484 426	2 276 226
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
<i>Avsättning underhållsfond</i>		-2 665 000	-2 754 000
<i>Disposition underhållsfond</i>		4 164 408	623 505
<i>Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond</i>		1 499 408	-2 130 495
Resultat efter fondförändring		1 014 982	145 731



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	59 966 646	55 493 789
Inventarier	Not 9	101 956	152 935
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	2 286 700	1 180 813
		<u>62 355 302</u>	<u>56 827 537</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	0
		<u>500</u>	<u>0</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>62 355 802</u>	<u>56 827 537</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	19 139	17 638
Skattefordran		124 643	124 643
Övriga fordringar	Not 13	4 015 139	3 081 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		284 408	270 302
		<u>4 443 329</u>	<u>3 493 596</u>

Kassa och bank		26 396	26 164
----------------	--	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 469 725</u>	<u>3 519 760</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>66 825 527</u>	<u>60 347 297</u>
------------------	--	-------------------	-------------------



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

2 302 900

2 302 900

3 874 081

5 373 489

6 176 981

7 676 389

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

4 427 807

652 173

-484 426

2 276 226

3 943 381

2 928 399

Summa eget kapital

10 120 362

10 604 788

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

47 960 000

43 351 116

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

2 760 000

2 160 000

Leverantörsskulder

2 700 092

619 791

Övriga skulder

Not 17

1 672 040

1 658 964

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 613 033

1 952 638

8 745 165

6 391 393

Summa skulder

56 705 165

49 742 509

Summa Eget kapital och skulder

66 825 527

60 347 297

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

52 340 000

52 340 000

varav frigjorda

0

0

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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 49 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 anställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	16 727 344	16 092 852
Hyrer	705 752	695 549
Bortfall årsavgifter	0	-19 535
Bortfall hyrer	-23 576	-27 644
Övriga intäkter	374 587	615 284
Bruttoomsättning	17 784 107	17 356 506
Avsatt till inre fond	-307 227	-307 227
	17 476 881	17 049 279
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 954 352	2 940 345
Tv/datakostnader	474 925	473 336
Reparationer	297 261	667 906
El	537 233	584 858
Uppvärmning	2 039 623	2 085 880
Vatten	663 539	639 420
Sophämtning	314 337	330 744
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	355 540	355 540
Medlemsavgifter	122 709	122 083
Övriga avgifter	129 420	117 113
Förvaltningsarvoden	954 751	922 027
Tomträttsavgäld	3 694	3 696
Övriga driftskostnader	300 380	336 393
	9 147 764	9 579 341
Not 3 Underhållskostnader		
Underhåll bostäder	0	40 378
Underhåll övrigt	4 164 408	583 127
	4 164 408	623 505
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	183 281	141 620
Revisorsarvode	9 660	9 620
Löner och andra ersättningar	31 344	21 325
Sociala kostnader	59 558	45 656
	283 843	218 221
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	2 181 695	0
Ombyggnader	486 379	2 601 590
Inventarier	50 979	62 478
	2 719 053	2 664 068
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	4 753	5 205
Ränteintäkter skattekonto	1 114	177
Övriga ränteintäkter	2 189	2 741
	8 056	8 123
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 654 295	1 695 906
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	135
	1 654 295	1 696 041



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2064

1969

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	94 736 111	82 894 979
Anskaffningsvärde mark	937 700	937 700
Årets investeringar	7 140 931	18 075 921
Årets utrangeringar	-2 336 346	-6 234 789
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 478 396	95 673 811

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 180 022	-43 813 221
Årets avskrivningar	-2 668 074	-2 601 590
Årets utrangeringar	2 336 346	6 234 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 511 750	-40 180 022

Bokfört värde

59 966 646

55 493 789

Taxeringsvärde för Vallsängen 2 - 4

Byggnad - bostäder	83 000 000	83 000 000
Byggnad - lokaler	1 824 000	1 824 000
	84 824 000	84 824 000

Mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
Mark - lokaler	730 000	730 000
	27 730 000	27 730 000

Taxeringsvärde totalt	112 554 000	112 554 000
-----------------------	-------------	-------------

Not 9 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	312 388	312 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 388	312 388

Ingående avskrivningar	-159 453	-96 975
Årets avskrivningar	-50 979	-62 478
Utgående avskrivningar	-210 432	-159 453

Bokfört värde

101 956

152 935

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

Pågående nyanläggningar	2 286 700	1 180 813
-------------------------	-----------	-----------

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	0
--	-----	---

Not 12 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	17 111	15 698
Övriga kundfordringar	2 028	1 940
	19 139	17 638

Not 13 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	3 989 092	3 052 080
Skattekonto	26 047	28 933
	4 015 139	3 081 013

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 302 900	0	5 373 489	652 173	2 276 226
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	2 276 226	-2 276 226
Reservering till yttre fond			2 665 000	-2 665 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-4 164 408	4 164 408	
Årets resultat					-484 426
Belopp vid årets slut	2 302 900	0	3 874 081	4 427 807	-484 426



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2899

HSB Brf Vallsängen

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788704336 *	1,09%	2016-02-12	29 100 000	1 200 000
Nordea	39788633978	3,25%	2017-11-15	9 650 000	200 000
Nordea	39788674267	1,00%	2016-04-15	5 700 000	600 000
Nordea	39788633994	3,65%	2018-11-21	6 270 000	760 000
				50 720 000	2 760 000

* 15 650 000 kr av låneskulden är bundet via två swapavtal med nordea.

Avtal 1, med nominellt belopp 7 450 000 kr, innebär att föreningen får stiborränta och betalar 4,05 %. Avtalet löper till 2016-04-27. Marknadsvärdet per 2015-12-31 uppgår till - 161 983 kr, vilket motsvarar kostnaden om föreningen skulle förtidslösa swappen.

Avtal 2, med nominellt belopp 8 200 000 kr, innebär att föreningen får stiborränta och betalar 3,95 %. Avtalet löper till 2021-04-27. Marknadsvärdet per 2015-12-31 uppgår till - 1 444 093 kr, vilket motsvarar kostnaden om föreningen skulle förtidslösa swappen.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

47 960 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

36 920 000

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

2 760 000

2 160 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	30 180	29 202
Arbetsgivaravgifter	26 144	26 358
Mervärdesskatt	1 425	975
Inre fond	1 614 291	1 602 429
	1 672 040	1 658 964

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 025 745	1 352 743
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	587 288	599 895
	1 613 033	1 952 638

Skövde 7/4 2016

Anna Håkara

Barbro Krantz

Eva Ekdahl

Gunnel Johansson

Kent Blom

Magnus Frank

Niklas Pettersson

Patrik Gustafsson

Susanne Ottosson

Vår revisionsberättelse har 11/4 2016 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

Organisationsnummer 766600-2899

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallsängen för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisor innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Vallsängen för 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

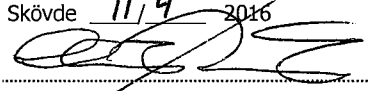
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

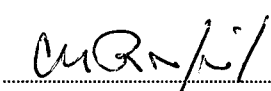
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skövde 11/4 2016


Christer Bergquist
Av föreningen vald revisor


Claes Rundquist
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad 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.