



ÅRSREDOVISNING 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VALLSÄNGEN I SKÖVDE

Organisationsnummer 766600-2899



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vallsängen i Skövde
Org nr 766600-2899

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2021-01-01 – 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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 version 5.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

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

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

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

~



I föreningen finns även fyra hyreslägenheter på totalt 251 m², 121 st hyreslokaler om 2 857 m², en gemensamhetslokal om 98 m² och 58 st kallgarage. Antalet p-platser är 327 st. Av p-platserna är 14 st försedda med laddstolpe för elbil. Utöver det finns tio platser för husvagnar att hyra.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes 2021 för bostäder. Nästa besiktning skall ske senast 2027. Utrymmen för gym och relax utfördes 2019, nästa kontroll 2022. Gemensamhetslokalen utfördes 2020, nästa kontroll 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll mm

Under året har badrummen renoverats i två av föreningens hyresrätter, en torktumlare har bytts ut och takfläktar har bytts ut. Kostnaden för underhållet uppgår till 291 227 kr.

Entrétrapporna som inte blivit helt färdigställda sedan det stora projektet kring utemiljö mm som aktiverades 2018, har inte heller kunnat färdigställas under 2021. Detta beror på en konflikt mellan leverantör och underleverantör. De 3 122 739 kr som lagts ned hittills har nu aktiverats för avskrivning.

Den kvarstående reliningen på Karl Dahlins väg 20 har utförts under året och kommer aktiveras ihop med ett kvarstående arbete kring reliningen.

Besiktning av fastigheterna har skett löpande under året.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 1,7 % 2021-01-01. Inför 2022 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 1,75 %. Genomsnittlig årsavgift uppgår efter det till 777 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 71 851 250 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. *m*



Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer/entreprenörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning, fastighetsskötsel, trappstäd, förvaltartjänst, energiavtal, värmestyrning och nyttjanderättsavtal hemsida
- Skövde Energi avseende fjärrvärme, elnät och VA
- Göteborgs Energi Din El AB avseende elleverans
- Tele2 och Telenor avseende kabel-tv och bredband
- Avarn avseende upplåsningsjour, störningsjour och larm vicevärdskontor
- Sportgymbutiken avseende service/reparationer av gymtrustning
- Portbolaget i Västsverige AB avseende service/reparationer av portar till biltvätt
- Bahnhof avseende leverans av bredband till vicevärdskontor och styrelserum
- Securitas avseende brandlarm gym & relax
- Caverion avseende service av ventilation gym & relax
- Bravida avseende serviceavtal för bокningsystem gym & relax
- Telia avseende fast telefoni vicevärdskontor
- Telenor avseende mobiltelefon vicevärd
- Laddkoll och Rexel avseende elbilsladdning
- XR Miljöhantering avseende rapportering till Naturvårdsverket farligt avfall
- Hoist Group AB avseende TV i offentliga miljöer

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 440 medlemmar (447 föregående år) varav 439 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 18 maj 2021.

Styrelsen samt suppleanter

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

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Susanne Ottosson, Eva Ekdahl, Marcus Eriksson, Gunnel Johansson, Martin Gustafsson och Peter Myhrfeldt. Styrelsen har under året hållit 16 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Susanne Ottosson, Eva Ekdahl, Johan Lennartsson och Lena Flink (HSB NVG), två i förening.

Vicevärd

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



Revisor

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

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götaland fullmäktige har varit Eva Ekdahl och Susanne Ottosson med Johan Lennartsson och Gunnel Johansson som suppleanter.

Valberedning

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

Studiecirkelverksamhet

Studie- och fritidsorganisatör har Gunnel Johansson varit.

Under året har en cirkel i vinprovning för medlemmar i brf Vallsängen och grannföreningarna genomförts. Eva Ekdahl har ansvarat för den. Vinprovningarna var inställd större delen av år 2020 på grund av pandemin samma gäller för 2021. Provningarna startar upp igen när det är möjligt, liksom övrig fritidsverksamhet för både vuxna och barn.

Fritidsverksamhet

Mekgaraget sköts av styrelsen och förvaltaren.

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

Vävtugan finns på Karl Dahlins väg 18.

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

Miljö

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

Brandskyddsansvarig har Johan Lennartsson varit.

Information

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

**Flerårsöversikt**

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	19 300	19 006	18 810	18 553	18 324
Resultat efter finansiella poster tkr	2 112	1 586	2 801	2 605	4 057
Balansomslutning tkr	100 754	102 794	104 931		
Eget kapital tkr	24 075	21 963	20 377		
Soliditet %	24	21	19	17	18
Likviditet %	65	45	123		
Total låneskuld tkr	71 851	75 720	79 780	83 655	60 125
Låneskuld kr/kvm	2 966	3 125	3 293		
Räntekostnader kr/kvm	48	59	61	57	58
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	764	751	740	733	722
Fond för yttre underhåll tkr	13 330	11 122	9 614	7 487	5 617
Avskrivning kr/kvm	174	171	168		

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	2 302 900		0	11 121 543	6 953 003	1 586 011
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				0	1 586 011	-1 586 011
Reservering till yttre fond				2 500 000	-2 500 000	
Ianspråkstagande av yttre fond				-291 227	291 227	
Årets resultat						2 111 509
Belopp vid årets slut	2 302 900		0	13 330 316	6 330 241	2 111 509

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	8 539 014
Årets resultat	2 111 509
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	- 2 500 000
Ianspråkstagande ur yttre fond, årets underhåll	291 227
Summa till stämmans förfogande	8 441 750

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **8 441 750** *m*

**RESULTATRÄKNING**2021-01-01
2021-12-312020-01-01
2020-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	19 300 274	19 006 224
Summa rörelseintäkter		19 300 274	19 006 224

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-9 646 424	-9 228 601
Underhåll enligt plan	Not 4	-291 227	-892 305
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 558 108	-1 473 027
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-311 830	-262 539
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 209 079	-4 130 887
Summa rörelsekostnader		-16 016 668	-15 987 359

Rörelseresultat

3 283 606 3 018 865

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 955	3 945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 174 052	-1 436 799
Summa finansiella poster		-1 172 097	-1 432 854

Årets resultat

2 111 509 1 586 011

Tilläggsupplysning

Årets resultat		2 111 509	1 586 011
Reservering till fond för yttre underhåll		-2 500 000	-2 400 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		291 227	892 305
Överföring till balanserat resultat		-97 264	78 316 <i>m</i>

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	94 770 275	95 541 843
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	265 190	3 114 264
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>95 035 465</u>	<u>98 656 107</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar95 035 965 98 656 607**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		7 707	3 421
Avräkningskonto HSB		5 356 630	3 799 615
Övriga fordringar	Not 12	7 877	6 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	311 676	296 726
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 683 890</u>	<u>4 106 504</u>

Bank

Not 14	34 205	30 602
	<u>34 205</u>	<u>30 602</u>

*Summa kassa och bank***Summa omsättningstillgångar**5 718 095 4 137 106**Summa tillgångar**100 754 060 102 793 713

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		2 302 900	2 302 900
Fond för yttre underhåll		13 330 316	11 121 543
Summa bundet eget kapital		15 633 216	13 424 443

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		6 330 241	6 953 003
Årets resultat		2 111 509	1 586 011
Summa fritt eget kapital		8 441 749	8 539 014

Summa eget kapitalNot 15 **24 074 965** **21 963 457****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	61 123 750	46 460 000
Summa långfristiga skulder		61 123 750	46 460 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		10 727 500	29 260 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	2 034 839	1 904 451
Leverantörsskulder		395 361	915 599
Aktuell skatteskuld	Not 18	47 485	38 425
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	74 277	56 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 275 883	2 195 188
Summa kortfristiga skulder		15 555 345	34 370 256

Summa skulder**76 679 095** **80 830 256****Summa eget kapital och skulder****100 754 060** **102 793 713** *m*

**Kassaflödesanalys**

2021-01-01	2020-01-01
2021-12-31	2020-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	2 111 509	1 586 011
Avskrivningar	4 209 079	4 130 887
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>6 320 588</u>	<u>5 716 898</u>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 371	1 468
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-282 411	336 444
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 017 806</u>	<u>6 054 809</u>

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-588 437	-8 743 681
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-588 437</u>	<u>-8 743 681</u>

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 868 750	-4 060 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 868 750</u>	<u>-4 060 000</u>

Årets kassaflöde	1 560 619	-6 748 871
-------------------------	------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	3 830 216	10 579 087
---------------------------------------	------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	5 390 835	3 830 215
-------------------------------------	------------------	------------------

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Nordvästra Götaland in i de likvida medlen.

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,33% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 20 år.

Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 041 686 kr. *M*

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	18 508 296	18 198 239
	Hysesintäkt bostäder	225 708	212 488
	Hysesintäkt lokaler	313 518	310 321
	Hysesintäkt garage och bilplatser	182 000	182 200
	Hysesintäkt övrigt	168 765	176 081
	Hysesrabatter	-28 011	0
	Årsavgift el	18 200	4 157
	Avsatt till inre fond	-307 222	-307 222
	Ovriga intäkter i verksamheten	177 917	178 494
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	41 103	51 466
		<u>19 300 274</u>	<u>19 006 224</u>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-365 975	-285 609
	El	-607 384	-587 888
	Uppvärmning	-2 842 350	-2 451 598
	Tomträttsavgäld	-3 942	-3 886
	Vatten	-822 699	-789 715
	Renhållning	-391 598	-376 201
	Bevakningskostnader	-83 000	-53 144
	TV, bredband, iptelefoni	-551 539	-548 309
	Obligatoriska besiktningar	-243 125	-6 850
	Serviceavtal	-130 673	-128 551
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 618 770	-2 633 700
	Försäkringar	-135 753	-130 532
	Fastighetsskatt	-537 854	-527 474
	Ovriga driftskostnader	-311 762	-705 144
		<u>-9 646 424</u>	<u>-9 228 601</u>

Not 4	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-232 914	-15 858
	Underhåll övrigt	-58 313	-876 447
		<u>-291 227</u>	<u>-892 305</u>

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-25 645	-24 730
	Förvaltningskostnader	-1 243 282	-1 207 581
	Föreningsverksamhet	-33 977	-10 096
	Kontorsutrustning och -material	-1 294	-2 665
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 384	-13 456
	Konsulter	-24 679	-38 182
	Förbrukningsinventarier	-51 421	-21 596
	Medlemsavgifter HSB	-143 218	-138 524
	Stämma och styrelse	-19 209	-16 197
		<u>-1 558 108</u>	<u>-1 473 027</u>

Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Arvode till styrelsen	-191 140	-183 390
	Ovriga arvoden	-47 800	-15 550
	Ovriga personalkostnader	0	0
	Revisionsarvode	-9 400	-9 100
	Sociala avgifter	-63 490	-54 499
		<u>-311 830</u>	<u>-262 539</u>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-3 152 993	-3 090 540
	Markanläggningar	-1 056 086	-1 040 347
	Summa avskrivningar	<u>-4 209 079</u>	<u>-4 130 887</u>

**Not 8 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	132 376 034	123 588 664
Omklassificering	3 114 264	8 787 371
Årets investering byggnader	8 475	0
Ingående anskaffningsvärde mark	937 700	937 700
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	20 806 939	20 806 939
Årets investering markanläggning	314 772	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 558 184	154 120 673

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-55 457 789	-52 367 249
Årets avskrivningar byggnader	-3 152 993	-3 090 540
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 121 041	-2 080 694
Årets avskrivningar markanläggningar	-1 056 086	-1 040 347
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-62 787 909	-58 578 830

Utgående bokfört värde 94 770 275 95 541 843

Bokförda värden byggnader	76 887 991	76 918 245
Bokförda värden mark	937 700	937 700
Bokförda värden markanläggningar	16 944 584	17 685 898

Fastighetsbeteckning: **Vallsängen 2-4**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	185 000 000	66 000 000	251 000 000	251 000 000
Lokaler	1969	2 052 000	1 252 000	3 304 000	3 304 000
		187 052 000	67 252 000	254 304 000	254 304 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	312 388	312 388
Utgående anskaffningsvärden	312 388	312 388
Ingående avskrivningar	-312 388	-312 388
Utgående avskrivningar	-312 388	-312 388

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	3 114 264	3 157 954
Årets Investering	265 190	8 743 681
Omklassificering till Byggnader & Mark	-3 114 264	-8 787 371
Utgående värde pågående nyanläggningar	265 190	3 114 264

Pågående nyanläggningar avser fortsatt relining. Förväntad slutlig kostnad är 800 000 - 900 000 kr.
Projektet förväntas avslutas under 2022

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Övriga värdepappersinnehav	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	7 877	6 742
	7 877	6 742

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	311 676	296 726
	<u>311 676</u>	<u>296 726</u>

Not 14 Bank

Nordea	34 205	30 602
	<u>34 205</u>	<u>30 602</u>

Not 15 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 302 900	0	11 121 543	6 953 003	1 586 011
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 586 011	-1 586 011
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			2 500 000	-2 500 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-291 227	291 227	
Årets Resultat					2 111 509
Belopp vid årets utgång	2 302 900	0	13 330 316	6 330 241	2 111 509

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		1,48%	2024-02-21	8 450 000	200 000
Nordea Hypotek AB		1,44%	2024-04-17	6 325 000	700 000
Stadshypotek AB		2,14%	2025-03-30	13 575 000	300 000
Stadshypotek AB		1,46%	2023-03-30	9 300 000	200 000
Stadshypotek AB		1,09%	2022-06-30	7 100 000	400 000
Stadshypotek AB		1,62%	2023-10-30	1 710 000	760 000
Stadshypotek AB		0,91%	2026-04-30	6 341 250	667 500
Stadshypotek AB		1,47%	2031-04-30	11 850 000	400 000
Stadshypotek AB		1,13%	2029-09-01	7 200 000	400 000
				<u>71 851 250</u>	<u>4 027 500</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	61 123 750
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,48%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	14 020 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	53 803 750
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	94 340 000	94 340 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>94 340 000</u>	<u>94 340 000</u>

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 904 451	1 796 727
Avsättning	307 222	307 222
Uttag	-176 834	-199 498
	<u>2 034 839</u>	<u>1 904 451</u>

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	47 485	38 425
	<u>47 485</u>	<u>38 425</u>



Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	512	107
Personalens källskatt	31 329	28 752
Arbetsgivaravgifter	27 968	26 252
Övriga kortfristiga skulder	14 468	1 482
	<u>74 277</u>	<u>56 593</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

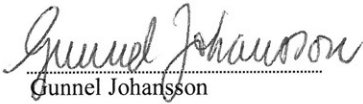
Upplupna räntekostnader	81 150	154 880
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 646 364	1 598 164
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	548 369	442 144
	<u>2 275 883</u>	<u>2 195 188</u>

Skövde 5,4 2022

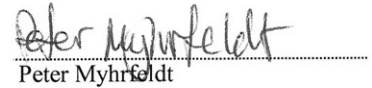

Barbro Krantz

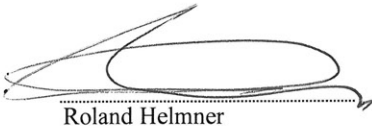

Susanne Ottosson


Eva Ekdahl

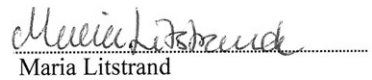

Gunnel Johansson

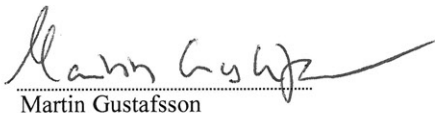

Johan Lennartsson


Peter Myhrfeldt

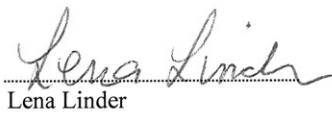

Roland Helmner


Marcus Eriksson

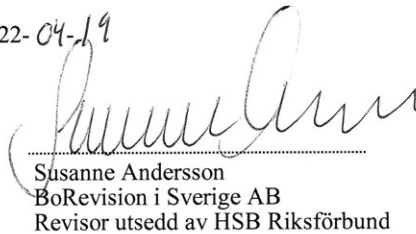

Maria Litstrand


Martin Gustafsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-19


Lena Linder

Revisor vald av föreningsstämman


Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Vallsängen i Skövde för räkenskapsåret 2021. 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvekel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Bostadsrättsförening Vallsången i Skövde för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. 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:

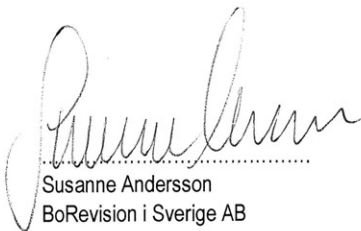
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

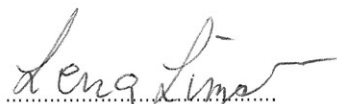
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 överträdelse 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 19/4 2022


.....
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Lena Linder
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor