



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Vallsängen i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vallsängen med säte i Skövde org.nr. 766600-2899 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-09-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallsängen 2	1966-11-24	1969
Vallsängen 3	1965-10-05	1969
Vallsängen 4	1965-10-05	1969
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstilläggingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
128	lokaler (hyresrätt)	1312
58	garageplatser	0
342	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24228
4	lägenheter (hyresrätt)	251
Totalt 532 objekt		25791

Föreningens lägenheter fördelas på: 78 st 1 rok, 70 st 2 rok, 42 st 3 rok, 150 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Susanne Ottosson	Ordförande
Gunnel Johansson	Ledamot
Eva Ekdahl	Ledamot
Roland Helmner	Ledamot
Barbro Krantz	Ledamot
Martin Gustafsson	Ledamot
Maria Litstrand	Ledamot
Johan Lennartsson	Ledamot
Peter Myhrfeldt	Ledamot
Marcus Eriksson	Ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Susanne Ottosson, Barbro Krantz, Martin Gustafsson, Maria Litstrand, Johan Lennartsson, Peter Myhrfeldt och Marcus Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Eva Ekdahl, Susanne Ottosson, Maria Litstrand och Lena Flink (HSB NVG).
Firman tecknas av styrelsen eller av ovan nämnda personer två i förening.

Revisorer har varit: Lena Linder med Tomas Frost som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Clas Olof Björk (ordförande) och Tomas Frost, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,75 %.

En förändring av årsavgiften med +4 % per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Besiktning av fastigheten har skett löpande under året.

Entrétrapporna har under år 2022 färdigställts och det yttre arbete som i föreningen pågått har avslutats.
Målning av gym lokaler har skett.

Loppis anordnades i föreningens gemensamhetslokal 21 maj.
En familjedag anordnades av föreningen 19 september med korvgrillning, tipspomenad och femkamp.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Stambyte genomfördes år 2001-2003.
- Fönsterbyte skedde år 2007. Energiglas insattes och plåtbeklädnad av utvändiga fönsterkarmar gjordes.
- Fasadrenovering, byte av balkongplåtar samt målning av puts gjordes år 2014.
- Låsbyte gjordes år 2014.
- Säkerhetsdörrar till lägenheter installerades år 2015.
- Samtliga yttre och invändiga belysningsarmaturer har under åren 2014- 2018 utbytt till led belysning.
- Samtliga 18 lägenhetshus dränerades år 2018 - 2019.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Utbyggnad av laddplatser för elbilsaddning kommer att ske.

Styrelsen tittar på möjligheten till installation av solceller.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 49 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 440, varav 439 innehar bostadsrätt. Under året har det tillkommit 80 och avflyttat 65 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 455, varav 454 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	282	256	256	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 630	2 786	2 936	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	162	166	148	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	355	374	358	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	777	764	751	740	733
Totala intäkter, kr/kvm	765	748	737	0	0
Nettoomsättning, tkr	19 684	19 300	19 006	18 810	18 553
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 667	2 112	1 586	2 801	2 605
Soliditet, %	27	24	21	19	17

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 302 900	0	0	2 302 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 330 316	0	2 095 589	15 425 905
S:a bundet eget kapital, kr	15 633 216	0	2 095 589	17 728 805
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 330 241	2 111 509	-2 095 589	6 346 160
Årets resultat, kr	2 111 509	-2 111 509	2 666 941	2 666 941
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 441 750	0	571 352	9 013 101
S:a eget kapital, kr	24 074 966	0	2 666 941	26 741 906

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 415 000 kr samt ianspråktagande skett med 319 411 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 441 750
Årets resultat, kr	2 666 941
Reservation till underhållsfond, kr	-2 415 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	319 411
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 013 102

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 013 102

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	19 683 646	19 300 274
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 256	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		19 733 902	19 300 274
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-9 156 428	-9 646 424
Underhåll enligt plan	Not 5	-319 411	-291 227
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 912 103	-1 558 108
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-271 433	-311 830
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-4 287 282	-4 209 079
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-15 946 657	-16 016 668
RÖRELSERESULTAT		3 787 245	3 283 606
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 264	1 955
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 124 568	-1 174 052
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 120 304	-1 172 097
ÅRETS RESULTAT		2 666 941	2 111 509
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		2 666 941	2 111 509
Reservering till fond för yttre underhåll		-2 415 000	-2 500 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		319 411	291 227
Överföring till balanserat resultat		571 352	-97 264

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	93 574 969	94 770 275
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	265 190
Summa materiella anläggningstillgångar		93 574 969	95 035 465
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		93 575 469	95 035 965
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 083	7 707
Kundfordringar		1 200	0
Avräkningskonto HSB		5 727 871	5 356 630
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	107 650	7 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	306 254	311 676
Summa kortfristiga fordringar		6 146 058	5 683 890
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	31 306	34 205
Summa kassa och bank		31 306	34 205
Summa omsättningstillgångar		6 177 364	5 718 095
SUMMA TILLGÅNGAR		99 752 833	100 754 060

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 302 900	2 302 900
Fond för yttre underhåll		15 425 905	13 330 316
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>17 728 805</u>	<u>15 633 216</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 346 160	6 330 241
Årets resultat		2 666 941	2 111 509
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>9 013 101</u>	<u>8 441 749</u>
Summa eget kapital		<u>26 741 906</u>	<u>24 074 965</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>54 706 250</u>	<u>61 282 500</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>54 706 250</u>	<u>61 282 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		13 117 500	10 568 750
Medlemmarnas inre fond	Not 17	2 158 862	2 034 839
Leverantörsskulder		417 272	395 361
Aktuell skatteskuld	Not 18	49 798	47 485
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	78 883	74 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 482 362	2 275 883
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>18 304 677</u>	<u>15 396 595</u>
Summa skulder		<u>73 010 927</u>	<u>76 679 095</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>99 752 833</u>	<u>100 754 060</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 787 245	3 283 606
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 287 282	4 209 079
	<u>8 074 527</u>	<u>7 492 685</u>
Erhållen ränta	4 264	1 955
Erlagd ränta	-1 124 389	-1 174 052
Övriga poster	-179	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>6 954 223</u>	<u>6 320 588</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-90 927	-20 371
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	359 331	-282 411
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>7 222 627</u>	<u>6 017 805</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 826 785	-588 437
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 826 785</u>	<u>-588 437</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 027 500	-3 868 750
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-4 027 500</u>	<u>-3 868 750</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	368 342	1 560 618
Likvida medel vid årets början	5 390 835	3 830 216
Likvida medel vid årets slut	<u>5 759 177</u>	<u>5 390 834</u>
	368 342	1 560 618

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	10 041 686 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	18 831 948	18 508 296
Hysesintäkt bostäder	229 644	225 708
Hysesintäkt lokaler	311 499	313 518
Hysesintäkt garage och bilplatser	182 700	182 000
Hysesintäkt övrigt	170 831	168 765
Hysesrabatter	0	-28 011
Konsumtionsavgift el	31 826	18 200
Avsatt till inre fond	-307 222	-307 222
Övriga intäkter i verksamheten	203 262	177 917
Övriga primära intäkter och ersättningar	29 158	41 103
	19 683 646	19 300 274
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Överskott Folksam Liv	50 256	0
	50 256	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-424 979	-365 975
Sotning	-8 113	0
El	-612 292	-607 384
Uppvärmning	-2 678 963	-2 842 350
Tomträttsavgäld	-3 973	-3 942
Vatten	-895 646	-822 699
Renhållning	-408 896	-391 598
Bevakningskostnader	-38 766	-83 000
TV, bredband, iptelefoni	-489 012	-551 539
Obligatoriska besiktningar	-12 121	-243 125
Serviceavtal	-147 721	-130 673
Förvaltningskostnader	-2 553 528	-2 618 770
Försäkringar	-141 183	-135 753
Fastighetsskatt	-557 534	-537 854
Övriga driftskostnader	-183 701	-311 762
	-9 156 428	-9 646 424
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-232 914
Underhåll övrigt	-319 411	-58 313
	-319 411	-291 227
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-26 400	-25 645
Övriga förvaltningskostnader	-1 525 388	-1 243 282
Föreningsverksamhet	-73 760	-33 977
Kontorsutrustning och -material	0	-1 294
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-54 039	-15 384
Konsulter	-38 157	-24 679
Förbrukningsinventarier	-12 610	-51 421
Medlemsavgifter HSB	-146 091	-143 218
Stämma och styrelse	-35 638	-19 209
Kundförluster m m	-20	0
	-1 912 103	-1 558 108

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har inga anställda.

Arvode till styrelsen	-173 860	-191 140
Övriga arvoden	-29 100	-47 800
Revisionsarvode	-11 600	-9 400
Sociala avgifter	-56 873	-63 490
	<u>-271 433</u>	<u>-311 830</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-3 218 940	-3 152 993
Markanläggningar	-1 068 342	-1 056 086
	<u>-4 287 282</u>	<u>-4 209 079</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	135 498 773	132 376 034
Omklassificering	265 190	3 114 264
Årets investering byggnader	2 581 660	8 475
Ingående anskaffningsvärde mark	937 700	937 700
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	21 121 711	20 806 939
Årets investering markanläggning	245 125	314 772
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 650 159	157 558 184

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-58 610 782	-55 457 789
Årets avskrivningar byggnader	-3 218 940	-3 152 993
Ingående avskrivningar markanläggningar	-4 177 127	-3 121 041
Årets avskrivningar markanläggningar	-1 068 342	-1 056 086
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-67 075 191	-62 787 909

Utgående redovisat värde

93 574 969 94 770 275

Redovisade värden byggnader

76 515 902 76 887 991

Redovisade värden mark

937 700 937 700

Redovisade värden markanläggningar

16 121 367 16 944 584

Fastighetsbeteckning: Vallsängen 2 - 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	205 000 000	90 000 000	295 000 000	251 000 000
Lokaler	1969	2 152 000	1 044 000	3 196 000	3 304 000
		207 152 000	91 044 000	298 196 000	254 304 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning

94 340 000 94 340 000

varav i eget förvar

0 0

Summa ställda säkerheter

94 340 000 94 340 000

Not 10 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

Utgående redovisat värde

0 0

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar	265 190	3 114 264			
Årets Investering	0	265 190			
Omklassificering till Byggnader och mark	-265 190	-3 114 264			
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	265 190			
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	7 889	7 877			
Övriga kortfristiga fordringar	99 761	0			
	107 650	7 877			
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	306 254	311 676			
	306 254	311 676			
Not 15 BANK					
Nordea, Swedbank	31 306	34 205			
	31 306	34 205			
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Räntesändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Nordea Hypotek AB		1,48%	2024-02-21	8 250 000	200 000
Nordea Hypotek AB		1,44%	2024-04-17	5 625 000	700 000
Stadshypotek AB		2,14%	2025-03-30	13 275 000	300 000
Stadshypotek AB		1,46%	2023-03-30	9 100 000	200 000
Stadshypotek AB		1,62%	2023-10-30	950 000	760 000
Stadshypotek AB		0,91%	2026-04-30	5 673 750	667 500
Stadshypotek AB		1,47%	2031-04-30	11 450 000	400 000
Stadshypotek AB		1,13%	2029-09-01	6 800 000	400 000
Stadshypotek AB		3,68%	2026-06-30	6 700 000	400 000
				67 823 750	4 027 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					54 706 250
Nästa års amortering av långfristig skuld					3 067 500
Lån som ska konverteras inom ett år					10 050 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					13 117 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,74%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					13 260 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					50 536 250
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					14 250 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	2 034 839	1 904 451
Avsättning	307 222	307 222
Uttag	-183 199	-176 834
	2 158 862	2 034 839
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	46 892	47 485
Slutskatteskuld föregående år	2 906	0
	49 798	47 485
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	276	512
Personalens källskatt	30 135	31 329
Arbetsgivaravgifter	26 586	27 968
Övriga kortfristiga skulder	21 886	14 468
	78 883	74 277
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	76 509	81 150
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 720 115	1 646 364
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	685 738	548 369
	2 482 362	2 275 883

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Barbro Krantz

.....
Eva Ekdahl

.....
Susanne Ottosson

.....
Gunnel Johansson

.....
Johan Lennartsson

.....
Peter Myhrfeldt

.....
Marcus Eriksson

.....
Maria Litstrand

.....
Martin Gustafsson

.....
Roland Helmner

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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 tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Vallsängen i Skövde för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Linder
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Vallsängen i Skövde signerades av följande personer med HSBS e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE OTTOSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 16:19:35



PETER MYHRFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 19:37:45



ROLAND HELMNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 18:47:24



MARCUS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 14:05:05



MARTIN GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 19:29:54



EVA EKDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 09:38:04



MARIA LITSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 11:36:28



BARBRO KRANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 09:11:13



JOHAN LENNARTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 11:54:07



GUNNEL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 13:57:10



LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 10:28:36



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 05:06:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Vallsängen i Skövde signerades av följande personer med HSBS e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 10:29:21



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 05:06:33



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.