

ÅRSREDOVISNING 2017/2018

HSB Bostadsrättsförening

Valhall

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour som är öppen vardagar mellan klockan 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Valhall i Helsingborg, 743000-0997 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som bildades 1939. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna Valhall 14 och 15 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter och en lokal. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress Östra Tallgatan 4 A-B och Planteringsvägen 54.

Inflyttning skedde under åren 1939 och 1942. Föreningen har 38 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 949 kvm samt 1 mindre bostadsrättslokal på 25 kvm. Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 2 st
- 2 rum & kök: 28 st
- 3 rum & kök: 8 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

År 1989 genomfördes en totalrenovering av fastigheten som bland annat innebar stambyte och badrumsrenovering samt installation av hissar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen och föreningens förvaltare. Mindre löpande underhåll har gjorts under året.

Inga större underhållsåtgärder har gjorts under året.

För de närmsta tio åren planeras byte och renovering av cirkulationspump, köp av nya tvättmaskiner och torktumlare samt åtgärder på tak och hissar.

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev 388 000 kr, jämfört med 243 000 kr förra året. Det högre resultatet beror främst på lägre externa kostnader (se not 3) och lägre räntekostnader.

Resultat efter disposition av underhåll blev 298 000 kr, jämfört med 138 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2018 var behållningen 2 584 000 kr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % per 1 januari 2019.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 februari 2018.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Srdjan Panojevic, ordförande
Vicki Tucic, vice ordförande
Jonas Sandquist, sekreterare
Marika Janicek

Revisorer

Enligt stadgarna ska föreningen ha två revisorer. En föreningsvald som väljs på stämman och en som utses av HSB Riksförbund. Båda revisorerna har varit från BoRevision.

Mål för verksamheten

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- En långsiktigt tryggad och sund ekonomi för att hålla fastigheterna i gott skick.
- Ett tryggt boende och en välvårdad fastighet som ska kunna ge ett positivt "första intryck".

Målen kan omsättas i handling genom:

- Fortlöpande översyn av föreningens intäkter, kostnader, finansiering och övriga avtalsförhållanden.
- Fokus på amortering av föreningens lån.
- Värdeskapande åtgärder för föreningen och bostadsrättshavarna och ökat funktionsvärde i fastigheterna.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 48, varav 38 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 220	2 208	2 194	2 198
Resultat efter finansiella poster (tkr)	388	243	181	86
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	298	138	139	-71
Soliditet (%)	11%	9%	7%	6%
Årsavgift (kr/kvm)	1 127	1 122	1 117	1 117
Drift (kr/kvm)	566	563	503	520
Lån (kr/kvm)	7 185	7 390	7 570	7 696
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	8 677	8 191	7 545	7 786

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 1974 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	38 164	45 000	832 019	297 079	242 690
Disposition enligt stämmobeslut				242 690	-242 690
Till fond för yttre underhåll			120 000	-120 000	
Från fond för yttre underhåll			-30 291	30 291	
Årets resultat					387 591
Vid årets slut	38 164	45 000	921 728	450 060	387 591

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	387 591	242 690
Från fond för yttre underhåll*	30 291	45 377
Till fond för yttre underhåll**	-120 000	-150 000
Resultat efter disposition av underhåll	297 882	138 067

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	450 060,00
Årets resultat	387 591,50
Balanseras i ny räkning	837 651,50

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 219 975	2 208 395
Övriga rörelseintäkter		60 054	52 801
Summa rörelsens intäkter		2 280 029	2 261 196
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 117 133	-1 110 797
Planerat underhåll		-30 291	-45 377
Övriga externa kostnader	3	-137 027	-174 749
Personalkostnader och arvoden	4	-29 898	-26 806
Avskrivningar		-369 657	-369 657
Summa rörelsens kostnader		-1 684 006	-1 727 386
Rörelseresultat		596 023	533 810
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 482	3 901
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 914	-295 021
Summa finansiella poster		-208 432	-291 120
Resultat efter finansiella poster		387 591	242 690
Årets resultat		387 591	242 690

9

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 915 850	14 285 508
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		13 915 850	14 285 508
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 916 350	14 286 008
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 819	-
Övriga fordringar		2 280	182
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 584 347	2 248 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 245	20 336
Summa kortfristiga fordringar		2 612 691	2 269 306
Summa omsättningstillgångar		2 612 691	2 269 306
SUMMA TILLGÅNGAR		16 529 041	16 555 314

CR

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 164	38 164
Upplåtelseavgifter		45 000	45 000
Fond för yttre underhåll		921 728	832 019
Summa bundet eget kapital		1 004 892	915 183
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		450 060	297 079
Årets resultat		387 591	242 690
Summa fritt eget kapital		837 651	539 769
Summa eget kapital		1 842 543	1 454 952
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	13 746 229	14 192 229
Summa långfristiga skulder		13 746 229	14 192 229
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	436 000	396 000
Leverantörsskulder		89 579	96 488
Aktuella skatteskulder		3 206	2 370
Övriga skulder		185 000	185 000
Fond för inre underhåll	9	14 576	14 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		211 908	213 699
Summa kortfristiga skulder		940 269	908 133
Summa skulder		14 686 498	15 100 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 529 041	16 555 314

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,09 %
- Om- och tillbyggnader	10 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

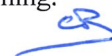
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.



Not 1 Rörelsens intäkter

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 197 212	2 185 907
Årsavgifter lokaler	22 763	22 488
	<u>2 219 975</u>	<u>2 208 395</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	24 503	24 935
Övriga intäkter	35 551	27 866
	<u>60 054</u>	<u>52 801</u>
Summa	2 280 029	2 261 196

Övriga intäkter avser främst ersättning från Länsförsäkringar.
Årsavgifterna höjdes med 1 % per den 1 oktober 2017.

Not 2 Drift

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
El	62 321	54 414
Uppvärmning	266 239	277 082
Vatten	135 315	140 919
Renhållning	57 238	37 971
Löpande underhåll	213 401	215 264
Fastighetservice	277 199	278 202
Fastighetsförsäkring	27 052	24 600
Kommunikation	25 993	30 805
Fastighetsavgift/-skatt	52 375	51 540
Summa	1 117 133	1 110 797

För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Fastighetsavgift och -skatt

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Fastighetsavgift	50 806	49 970
Fastighets skatt	1 570	1 570
Summa	52 376	51 540

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet per lägenhet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Kreditupplysning	1 800	700
Förvaltningskostnader	96 832	112 372
Lagsökningskostnader	2 774	3 360
Advokatkostnader	-	23 400
Arvode extern revisor	12 663	12 288
Medlemsavgifter	22 958	22 629
Summa	137 027	174 749

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Styrelse	22 750	22 400
Sociala kostnader	7 148	4 406
Summa	29 898	26 806

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 0,5 prisbasbelopp.

Not 5 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 679 701	17 581 451
Årets investeringar (porttelefon)		98 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 679 701	17 679 701
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 419 193	-3 049 536
Årets avskrivningar	-369 658	-369 657
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 788 851	-3 419 193
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	25 000	25 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	25 000	25 000
Utgående redovisat värde	13 915 850	14 285 508
varav byggnader	13 890 850	14 260 508
varav mark	25 000	25 000

Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 369 658 kr. I tidigare om- och tillbyggnader ingår porttelefon från 2017, antennenläggning från år 2004 och låssystem från år 2009.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	13 400 000	4 628 000	18 028 000
Hyreshus lokaler	124 000	33 000	157 000
Summa	13 524 000	4 661 000	18 185 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 360	35 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 360	35 360
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 360	-35 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 360	-35 360
Utgående redovisat värde	-	-

Avser utemöbler och övervakningskamera.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-08-31	2017-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-08-31	2017-08-31
SBAB	3,02 %	2017-12-14	2017-12-14	-	3 224 379
Stadshypotek	1,37%	2021-06-01	2021-06-01	3 720 000	3 816 000
Stadshypotek	1,38 %	2019-03-01	2019-03-01	3 687 850	3 827 850
Stadshypotek	1,20%	2020-06-01	2020-06-01	3 600 000	3 720 000
Stadshypotek	1,65%	2022-12-01	2022-12-01	3 174 379	-
Summa				14 182 229	14 588 229
varav kortfristig del				436 000	396 000
varav långfristig del				13 746 229	14 192 229

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	15 965 000	15 965 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	15 965 000	15 965 000

Not 9 Fond för inre underhåll

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början	14 576	14 576
Uttag under året	-	-
Vid årets slut	14 576	14 576

Underskrifter

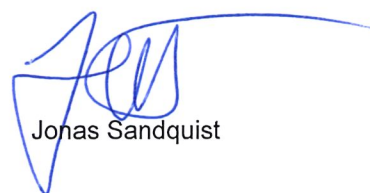
Helsingborg, 18-12-13.



Vicki Tucic



Marika Janicek



Jonas Sandquist



Srdjan Panojevic

Vår revisionsberättelse har lämnats 17-12-2018



Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor
BoRevision AB



Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Valhall i Helsingborg, org.nr. 743000-0997

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Valhall i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09–2017—31/08–2018

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 augusti 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Valhall i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09–2017–31/08–2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort Vårt 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:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 17 / 12 - 2018



Camilla Bakklund

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Afrodită Cristea

Av föreningen vald revisor

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsskild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftkostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne