

ÅRSREDOVISNING 2016

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 www.hsbhbg.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 ca 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med knappt 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 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida www.hsbhbg.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 2015-09-01 - 2016-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori). Se redovisningsprinciper.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen 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 Folksam. 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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen och föreningens förvaltare. Vid besiktningen konstaterades att källarens väggar behövde spacklas och målas samt att källardörrarna behöver lagas/bytas inom en snar framtid.

Under året har målning av källarutrymmen gjorts och ett nytt porttelefonsystem har installerats.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats. 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 181 000 kr, jämfört med 86 000 kr förra året.

- Föreningens intäkter blev 57 000 kr lägre, vilket beror på att föreningen förra året fick försäkringsersättning. Se not 1.
- Driftkostnaderna blev 33 000 kr lägre. Se not 2.
- Avskrivningskostnaderna blev oförändrade. Se tilläggsupplysningar och not 7.
- Räntekostnaderna blev 80 000 kr lägre, vilket beror på lägre ränta och minskad låneskuld.

Resultat efter disposition av underhåll blev 139 000 kr, jämfört med - 71 000 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 2016 var behållningen 2 041 000 kr.

Ingen avgiftshöjning planeras för år 2017.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 februari 2016.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Vicki Tucic, ordförande
Marika Janicek, vice ordförande
Viveka Mendy, sekreterare
Soraya Azzizadeh, vice sekreterare

Ledamöterna Marika Janicek och Viveka Mendy är i tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma.

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.

Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Vicki Tucic med Marika Janicek som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Boyo Bojovic (ordförande) och Hung Phan.

Information och aktiviteter

Informationsbrev har delats ut till medlemmarna. Under året har 2 fester anordnats med grillning.

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.

ll

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	2 194	2 198	2 174	2 128
Resultat efter finansiella poster (tkr)	181	86	296	162
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	139	-71	256	70
Soliditet (%)	7%	6 %	6%	4%
Årsavgift (kr/kvm)	1 117	1 117	1 106	1 084
Drift (kr/kvm)	503	520	-	-
Lån (kr/kvm)	7 570	7 696	7 785	7 858
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	7 545	7 786	4 803	5 654

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 1 974 kvm.

Från och med år 2015 utgörs driftskostnaderna även av löpande underhåll (ex. reparationer) och fastighetsavgift. Då omklassificeringar har skett redovisas endast två år. Personalkostnader och arvoden redovisas på en separat rad i resultaträkningen.

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	220 405,63
Årets resultat	181 296,22
Balanseras i ny räkning	401 701,85

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 193 786	2 197 816
Övriga rörelseintäkter		2 194	55 554
Summa rörelsens intäkter		2 195 980	2 253 370
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-993 541	-1 026 485
Planerat underhåll		-107 582	-142 856
Övriga externa kostnader	3	-141 145	-144 405
Personalkostnader och arvoden	4	-29 110	-29 168
Avskrivningar		-361 475	-362 466
Summa rörelsens kostnader		-1 632 853	-1 705 380
Rörelseresultat		563 127	547 990
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	4 423	4 321
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-386 254	-465 996
Summa finansiella poster		-381 831	-461 675
Resultat efter finansiella poster		181 296	86 315
Årets resultat		181 296	86 315

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	181 296	86 315
Från fond för yttre underhåll*	107 582	142 856
Till fond för yttre underhåll**	-150 000	-300 000
Resultat efter disposition av underhåll	138 878	-70 829

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 556 915	14 916 748
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	1 643
Summa materiella anläggningstillgångar		14 556 915	14 918 391
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 557 415	14 918 891
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 758	10 101
Aktuell skattefordran		-	2 559
Övriga fordringar	10	175	138
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 041 148	1 758 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	21 713	21 457
Summa kortfristiga fordringar		2 069 794	1 792 673
Summa omsättningstillgångar		2 069 794	1 792 673
SUMMA TILLGÅNGAR		16 627 209	16 711 564

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 164	38 164
Upplåtelseavgifter		45 000	45 000
Fond för yttre underhåll		727 396	684 979
Summa bundet eget kapital		810 560	768 143
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		220 406	176 508
Årets resultat		181 296	86 315
Summa fritt eget kapital		401 702	262 823
Summa eget kapital		1 212 262	1 030 966
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	14 602 229	14 932 229
Summa långfristiga skulder		14 602 229	14 932 229
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	340 000	260 000
Leverantörsskulder		60 549	65 244
Aktuella skatteskulder		584	-
Övriga skulder		185 000	185 000
Fond för inre underhåll	14	14 576	14 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	212 009	223 549
Summa kortfristiga skulder		812 718	748 369
Summa skulder		15 414 947	15 680 598
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 627 209	16 711 564

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2016-08-31	2015-08-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	15 965 000	15 965 000
Summa	15 965 000	15 965 000

Tilläggsupplysningar

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 viktnad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- Byggnader	2,05 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 %

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. *kl*

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 177 148	2 175 347
Årsavgifter lokaler	16 638	22 469
	<u>2 193 786</u>	<u>2 197 816</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	2 194	55 554
	<u>2 194</u>	<u>55 554</u>
Summa	2 195 980	2 253 370

Övriga rörelseintäkter avser främst vidarefakturerings till boende. Föregående års övriga rörelseintäkter avser främst försäkringsersättning.

Not 2 Drift

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
El	56 798	66 948
Uppvärmning	261 373	256 175
Vatten	122 303	108 290
Renhållning	38 038	37 780
Löpande underhåll	145 066	198 652
Fastighetsservice	266 279	259 201
Fastighetsförsäkring	20 102	20 220
Kommunikation	33 827	32 608
Fastighetsavgift/-skatt	49 755	46 611
Summa	993 541	1 026 485

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

Löpande underhåll

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Löpande underhåll	87 038	138 394
Löpande underhåll hissar	3 919	21 397
Löpande underhåll tvättstugor	28 967	4 832
Löpande underhåll vatten/avlopp	6 393	14 232
Löpande underhåll värme/ventilation	9 758	8 490
Löpande underhåll utemiljö	900	-
Löpande underhåll belysning	8 091	11 307
Summa	145 066	198 652

Fastighetsavgift och -skatt

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Fastighetsavgift	48 184	45 291
Fastighetsskatt	1 570	1 320
Summa	49 754	46 611

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

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Kreditupplysning	1 000	300
Förvaltningskostnader	96 327	99 328
Lagsökningskostnader	9 261	9 975
Arvode extern revisor	12 063	11 838
Medlemsavgifter	22 494	22 964
Summa	141 145	144 405

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Styrelse	22 150	22 250
Sociala kostnader	6 960	6 918
Summa	29 110	29 168

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 0,5 prisbasbelopp.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Ränta skattekonto	37	38
Ränta HSB avräkning	4 386	4 283
Summa	4 423	4 321

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Räntekostnader lån	386 243	465 246
Övriga finansiella kostnader	11	750
Summa	386 254	465 996

Övriga finansiella kostnader avser dröjsmålsränta (Öresundskraft).

Not 7 Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 581 451	17 581 451
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 581 451	17 581 451
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 689 703	-2 329 870
Årets avskrivningar	-359 833	-359 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 049 536	-2 689 703
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	25 000	25 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	25 000	25 000
Utgående redovisat värde	14 556 915	14 916 748
varav byggnader	14 531 915	14 891 748
varav mark	25 000	25 000

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 359 833 kr. I tidigare om- och tillbyggnader ingår 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 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 360	35 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 360	35 360
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 717	-31 084
Årets avskrivningar	-1 643	-2 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 360	-33 717
Utgående redovisat värde	-	1 643

Avser utemöbler och övervakningskamera.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-08-31	2015-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2016-08-31	2015-08-31
Skattekonto	175	138
Summa	175	138

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Ränta HSB avräkning	2 793	3 048
Fastighetsförsäkring	6 718	6 666
Com hem	2 781	2 727
Hisservice	8 092	7 710
EVU	1 329	1 306
Summa	21 713	21 457

Not 12 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	684 978	176 509	86 315
Disposition enligt stämmobeslut				86 315	-86 315
Till fond för yttre underhåll			150 000	-150 000	
Från fond för yttre underhåll			-107 582	107 582	
Årets resultat					181 296
Vid årets slut	38 164	45 000	727 396	220 406	181 296

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	2016-08-31	2015-08-31
SBAB	3,65 %	2016-06-03	2016-06-03	-	3 870 000
SBAB	3,02 %	2017-12-14	2017-12-14	3 264 379	3 304 379
Stadshypotek	2,92 %	2017-06-01	2017-06-01	3 870 000	3 910 000
Stadshypotek	1,38 %	2019-03-01	2019-03-01	3 967 850	4 107 850
Swedbank Hypotek	1,20%	2020-06-01	2020-06-01	3 840 000	
Summa				14 942 229	15 192 229
varav kortfristig del				340 000	260 000
varav långfristig del				14 602 229	14 932 229

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

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2016-08-31	2015-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	15 965 000	15 965 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	15 965 000	15 965 000

Not 14 Fond för inre underhåll

	2016-08-31	2015-08-31
Vid årets början	14 576	14 576
Uttag under året	-	-
Vid årets slut	14 576	14 576

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	138 319	137 217
Räntekostnader lån	36 821	49 623
BoRevision	12 063	11 838
Arvoden & sociala avgifter	20 798	20 863
Kvartalsdebiterad årsavgift	4 008	4 008
Summa	212 009	223 549

Underskrifter

Helsingborg, 16 - 11 - 16.

Vicki Tucic
Vicki Tucic

Marika Janicek
Marika Janicek

Viveka Mendy
Viveka Mendy

Soraya Azzizadeh

Soraya Azzizadeh

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/11-2016

Nicki Jön
Av föreningen vald revisor
BoRevision

Cristea.
Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Valhall i Helsingborg för år 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per bokslutsdagen och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Valhall i Helsingborg för räkenskapsåret.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Helsingborg 29/11-2016



Av föreningen vald revisor
BoRevision



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

[illegible]

[illegible]

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 upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

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. Byggnader kan exempelvis skrivas av på femtio år.

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.

Driftskostnader 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 utomstående är skyldiga föreningen.

Kontoplan är det system som föreningen använder för att särskilja olika typer av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Likvida medel är kontanta pengar, banktillgodohavanden och insatta på ett avräkningskonto i HSB Nordvästra Skåne.

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. kontanter, bankmedel 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