



# ÅRSREDOVISNING 2017

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HALLEN I SKÖVDE

Organisationsnummer 766600-0992



HSB – där möjligheterna bor

## **ORDLISTA**

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

### **RESULTATRÄKNINGEN**

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

### **AVSKRIVNINGAR**

Här redovisas årets kostnader för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

### **BALANSRÄKNINGEN**

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar och dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital, underhållsfonder, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år.

### **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader. Exempel på andra anläggningstillgångar är bostadslånepost men denna betraktas, jämfört med byggnad och mark, som en immateriell tillgång.

## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Hallen i Skövde

Org nr 766600-0992

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2017-01-01 – 2017-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

#### Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skövde.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar med anpassning i § 31 och 32.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 utfördes i januari 2016. Ny kontroll skall utföras 2021.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet Floretten 1 färdigställdes år 1952 till en sammanlagd produktionskostnad av 1 859 000 kronor. På fastigheten finns fyra bostadshus med tillsammans åtta trapphus med adresserna Carlsrovägen 1 a-b, 3 a-b, 5 a-b och 7 a-b. Den totala bostadsytan i fastigheterna uppgår till 3 495 m<sup>2</sup>. Under 1984 genomfördes en totalrenovering av fastigheten till en kostnad av 9 940 000 kronor. Föreningens 60 bostäder fördelar sig enligt följande:

| R o k         | Antal     |
|---------------|-----------|
| 2             | 48        |
| 3             | 12        |
| <b>Totalt</b> | <b>60</b> |

I föreningen finns 1 hyreslokal, 25 förråd (varav föreningen nyttjar 2 och resten hyrs ut) och en övernattningslägenhet, den totala lokalytan uppgår till 414 m<sup>2</sup>.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Byte avluftsningrör för avloppen | 224 257 kr |
|----------------------------------|------------|

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

Övriga åtgärder som ännu så länge bara planeras är målning och ny belysning i trapphus, upp-  
rustning av övernattningslägenheten samt reparation av underminerad mark vid ett par av våra  
källartrappor.

### Ekonomi

Årsavgifterna hölls oförändrade under 2017. Inför 2018 har styrelsen beslutat att även under  
detta år hålla årsavgifterna oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiften är 710 kronor per  
kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 836 817 kr. I syfte att begränsa riskerna  
har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- Crosells Fastighetstjänst och HSB Nordvästra Götaland avseende teknisk förvaltning
- Billinge Energi avseende el
- Skövde Värmeverk avseende fjärrvärme
- Com Hem avseende kabel-tv, bredband och telefoni
- Schnieder Electric avseende styr- och reglerutrustning
- Bredbandsbolaget avseende bredband och telefoni
- Sport o Gym Butiken JTC AB avseende service och underhåll av träningsutrustningen

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar (73 föregående år) varav 70 innehar bostadsrätt.  
Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har  
varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 7 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 31 maj 2017.

### Styrelsen samt suppleanter

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Anders Vilmunen     | ordförande                 |
| Mattias Eliasson    | vice ordförande            |
| Carina Wideqvist    | sekreterare                |
| Laine Johansen      | ledamot                    |
| Christina Mellqvist | ledamot                    |
| Laila Hoerschelmann | ledamot                    |
| Per Hedlund         | ledamot, utsedd av HSB NVG |

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Mattias Eliasson, Carina Wideqvist och Laila Hoerschelmann. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

#### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Anders Vilmunen, Mattias Eliasson, Laine Johansen och Robert Johansson (HSB NVG), två i förening.

#### **Vicevärd**

Vicevärdsjobbet sköts gemensamt inom styrelsen.

#### **Revisor**

Revisor har varit Inger Wallgren med Christina Helmby som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

#### **Representanter i HSB:s fullmäktige**

Stämman gav styrelsen i uppdrag att utse föreningens representant i HSB Nordvästra Götaland fullmäktige.

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Rickard Hjalmarsson (ordförande) och Malin Kjellen.

#### **Miljö/brandskydd**

Mattias Eliasson har varit brandskyddsansvarig. Miljösamordnare har Laila Hoerschelmann varit.

#### **Studie- och fritidsverksamhet**

Carina Wideqvist har varit studieorganisatör.

### **Flerårsöversikt**

|                                          | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  | 2013  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning tkr                      | 2 490 | 2 487 | 2 488 | 2 156 | 2 090 |
| Resultat efter finansiella poster tkr    | 226   | 404   | 442   | 295   | 28    |
| Soliditet %                              | 20    | 18    | 16    | 14    | 11    |
| Avgifts- och hyresbortfall %             | 0,1   | 0,1   | 0,0   | 0,0   | 0,1   |
| Bankskuld tkr                            | 8 837 | 9 205 | 8 593 | 7 538 | 7 873 |
| Räntekostnader kr/m2                     | 72    | 94    | 88    | 91    | 96    |
| Drifts-/personalkostnader kr/m2          | 420   | 408   | 399   | 355   | 326   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2        | 710   | 710   | 710   | 618   | 600   |
| Fond för yttre underhåll tkr             | 1 257 | 1 163 | 845   | 352   | 376   |
| Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2 | 91    | 94    | 90    | 89    | 60    |

## Förändringar i eget kapital

|                                | Insatser      | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre<br>UH-fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--------------------------------|---------------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 87 805        | 0                       | 1 162 855        | 556 329                | 404 414           |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut   |               |                         | 0                | 404 414                | -404 414          |
| Reservering till yttre fond    |               |                         | 318 000          | -318 000               |                   |
| Ianspråkstagande av yttre fond |               |                         | -224 257         | 224 257                |                   |
| Årets resultat                 |               |                         |                  |                        | 225 833           |
| <b>Belopp vid årets slut</b>   | <b>87 805</b> | <b>0</b>                | <b>1 256 598</b> | <b>867 000</b>         | <b>225 833</b>    |

## Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultat-räkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                          | 960 742          |
| Årets resultat                               | 225 833          |
| Reservering till fond för yttre underhåll    | - 318 000        |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 224 257          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>        | <b>1 092 832</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>1 092 832</b> |
|--------------------------------|------------------|

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition | 1 256 598 |
|----------------------------------------------------|-----------|

### Tillägg till resultaträkningen:

|                                                     |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| Årets resultat                                      | 225 833        |
| Avsättning till underhållsfond                      | - 318 000      |
| Disposition underhållsfond                          | 224 257        |
| Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | -93 743        |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                | <b>132 090</b> |



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0992

## HSB Brf Hallen

|                                                          |       | 2017-01-01        | 2016-01-01        |
|----------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
|                                                          |       | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
| <b>Resultaträkning</b>                                   |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                          | Not 1 | 2 489 728         | 2 486 893         |
| <b>Summa intäkter</b>                                    |       | <b>2 489 728</b>  | <b>2 486 893</b>  |
| Driftskostnader                                          | Not 2 | -1 366 293        | -1 319 258        |
| Underhållskostnader                                      | Not 3 | -224 257          | -11 000           |
| Personalkostnader                                        | Not 4 | -101 705          | -105 189          |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar           | Not 5 | -322 321          | -318 615          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                            |       | <b>-2 014 576</b> | <b>-1 754 062</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                   |       | <b>475 152</b>    | <b>732 831</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                | Not 6 | 892               | 1 072             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter               | Not 7 | -250 211          | -329 489          |
| Summa finansiella poster                                 |       | -249 319          | -328 417          |
| <b>Årets resultat</b>                                    |       | <b>225 833</b>    | <b>404 414</b>    |
| <b>Tillägg till resultaträkningen:</b>                   |       |                   |                   |
| <b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b> |       |                   |                   |
| Avsättning underhållsfond                                |       | -318 000          | -329 000          |
| Disposition underhållsfond                               |       | 224 257           | 11 000            |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond     |       | -93 743           | -318 000          |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                     |       | <b>132 090</b>    | <b>86 414</b>     |



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0992

## HSB Brf Hallen

### Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

|       |                   |                   |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 8 | 10 688 840        | 11 011 161        |
|       | <u>10 688 840</u> | <u>11 011 161</u> |

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|       |            |            |
|-------|------------|------------|
| Not 9 | 500        | 500        |
|       | <u>500</u> | <u>500</u> |

Summa anläggningstillgångar

**10 689 340**      **11 011 661**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

|        |       |   |
|--------|-------|---|
| Not 10 | 2 419 | 0 |
|--------|-------|---|

Övriga fordringar

|        |           |           |
|--------|-----------|-----------|
| Not 11 | 1 395 687 | 1 195 317 |
|--------|-----------|-----------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | 51 613           | 50 718           |
|  | <u>1 449 719</u> | <u>1 246 035</u> |

Kassa och bank

921      921

Summa omsättningstillgångar

**1 450 640**      **1 246 956**

**Summa tillgångar**

**12 139 980**      **12 258 617**



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0992

## HSB Brf Hallen

### Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

#### Eget kapital och skulder

##### Eget kapital

Not 12

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

87 805

87 805

Fond för yttre underhåll

1 256 598

1 162 855

1 344 403

1 250 660

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

866 999

556 329

Årets resultat

225 833

404 414

1 092 832

960 743

Summa eget kapital

2 437 235

2 211 403

##### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

8 448 517

8 816 817

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

388 300

388 300

Leverantörsskulder

170 986

133 182

Skatteskulder

4 957

3 180

Övriga skulder

Not 15

415 914

393 716

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

274 071

312 019

1 254 228

1 230 397

Summa skulder

9 702 745

10 047 214

**Summa Eget kapital och skulder**

**12 139 980**

**12 258 617**



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0992

## HSB Brf Hallen

### NOTER

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 (K3)

#### Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 53 år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0992

## HSB Brf Hallen

| Noter                                                          | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                                   |                          |                          |
| Årsavgifter                                                    | 2 482 056                | 2 482 056                |
| Hyror                                                          | 65 208                   | 65 208                   |
| Bortfall hyror                                                 | -2 916                   | -2 976                   |
| Elintäkter                                                     | 375                      | 1 500                    |
| Övriga intäkter                                                | 5 004                    | 1 104                    |
| Bruttoomsättning                                               | 2 549 727                | 2 546 892                |
| Avsatt till inre fond                                          | -59 999                  | -59 999                  |
|                                                                | <b>2 489 728</b>         | <b>2 486 893</b>         |
| <b>Not 2 Driftskostnader</b>                                   |                          |                          |
| Fastighetsskötsel mm                                           | 377 422                  | 280 787                  |
| Tv/datakostnader                                               | 64 032                   | 64 247                   |
| Reparationer                                                   | 66 770                   | 58 158                   |
| El                                                             | 44 221                   | 47 595                   |
| Uppvärmning                                                    | 293 426                  | 303 890                  |
| Vatten                                                         | 164 540                  | 165 541                  |
| Sophämtning                                                    | 44 193                   | 43 129                   |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                               | 70 330                   | 70 330                   |
| Medlemsavgifter                                                | 25 705                   | 25 265                   |
| Försäkringar                                                   | 34 712                   | 33 264                   |
| Förvaltningsarvoden                                            | 129 180                  | 125 301                  |
| Övriga driftskostnader                                         | 51 762                   | 101 751                  |
|                                                                | <b>1 366 293</b>         | <b>1 319 258</b>         |
| <b>Not 3 Underhållskostnader</b>                               |                          |                          |
| Underhåll övrigt                                               | 224 257                  | 11 000                   |
|                                                                | <b>224 257</b>           | <b>11 000</b>            |
| <b>Not 4 Personalkostnader</b>                                 |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                         |                          |                          |
| Styrelsearvode                                                 | 49 420                   | 47 316                   |
| Vicevärdsarvode                                                | 3 192                    | 2 100                    |
| Revisorsarvode                                                 | 3 080                    | 2 905                    |
| Löner och andra ersättningar                                   | 0                        | 4 830                    |
| Sociala kostnader                                              | 17 027                   | 17 758                   |
|                                                                | <b>72 719</b>            | <b>74 909</b>            |
| <b>Övriga anställda</b>                                        |                          |                          |
| Löner och ersättningar                                         | 22 657                   | 24 078                   |
| Sociala kostnader                                              | 6 129                    | 5 752                    |
| Pensionskostnader och förpliktelser                            | 200                      | 450                      |
|                                                                | <b>28 986</b>            | <b>30 280</b>            |
|                                                                | <b>101 705</b>           | <b>105 189</b>           |
| <b>Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>      |                          |                          |
| Byggnader                                                      | 322 321                  | 318 615                  |
|                                                                | <b>322 321</b>           | <b>318 615</b>           |
| <b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>         |                          |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för. | 873                      | 860                      |
| Ränteintäkter skattekonto                                      | 3                        | 195                      |
| Övriga ränteintäkter                                           | 16                       | 17                       |
|                                                                | <b>892</b>               | <b>1 072</b>             |
| <b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                            | 250 211                  | 329 327                  |
| Räntekostnader kortfristiga skulder                            | 0                        | 162                      |
|                                                                | <b>250 211</b>           | <b>329 489</b>           |



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0992

## HSB Brf Hallen

### Noter

2017-12-31

2016-12-31

#### Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år  
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2069

1970

#### Ackumulerade anskaffningsvärden

|                                          |            |            |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Anskaffningsvärde byggnader              | 18 262 910 | 17 442 900 |
| Anskaffningsvärde mark                   | 57 707     | 57 707     |
| Årets investeringar                      | 0          | 1 089 594  |
| Årets utrangeringar                      | 0          | -269 584   |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 18 320 617 | 18 320 617 |

#### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

|                                     |            |            |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -7 309 456 | -7 260 425 |
| Årets avskrivningar                 | -322 321   | -318 615   |
| Årets utrangeringar                 | 0          | 269 584    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 631 777 | -7 309 456 |

#### **Bokfört värde**

**10 688 840**

**11 011 161**

Taxeringsvärde för Floretten 1

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Byggnad - bostäder | 17 200 000 | 17 200 000 |
| Byggnad - lokaler  | 193 000    | 193 000    |
|                    | 17 393 000 | 17 393 000 |

|                 |           |           |
|-----------------|-----------|-----------|
| Mark - bostäder | 5 600 000 | 5 600 000 |
|                 | 5 600 000 | 5 600 000 |

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärde totalt | 22 993 000 | 22 993 000 |
|-----------------------|------------|------------|

#### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

**500**

**500**

#### Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar

2 419

0

**2 419**

**0**

#### Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland  
Skattekonto

1 388 638

1 188 271

7 049

7 046

**1 395 687**

**1 195 317**

#### Not 12 Förändring av eget kapital

|                              | Insatser      | Uppl.<br>avgifter | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|------------------------------|---------------|-------------------|------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång      | 87 805        | 0                 | 1 162 855        | 556 329                | 404 414        |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut  |               |                   | 0                | 404 414                | -404 414       |
| Reservering till yttre fond  |               |                   | 318 000          | -318 000               |                |
| Anspråktagande av yttre fond |               |                   | -224 257         | 224 257                |                |
| Årets resultat               |               |                   |                  |                        | 225 833        |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>87 805</b> | <b>0</b>          | <b>1 256 598</b> | <b>867 000</b>         | <b>225 833</b> |



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0992

## HSB Brf Hallen

### Noter

2017-12-31

2016-12-31

#### Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut     | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp    | Nästa års amortering |
|------------------|------------|-------|------------|-----------|----------------------|
| Swedbank         | 2653303558 | 2,72% | 2019-04-25 | 2 072 495 | 100 000              |
| Swedbank Hypotek | 852719624  | 0,91% | 2018-01-28 | 1 385 922 | 180 000              |
| Swedbank Hypotek | 2859448470 | 2,07% | 2023-09-11 | 1 850 000 | 80 000               |
| Swedbank Hypotek | 2851435491 | 4,77% | 2021-04-26 | 1 170 000 | 0                    |
| Swedbank Hypotek | 2856838418 | 2,63% | 2025-10-24 | 1 358 400 | 28 300               |
| Swedbank Hypotek | 2857430470 | 0,93% | 2018-03-23 | 1 000 000 | 0                    |
|                  |            |       |            | 8 836 817 | 388 300              |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**8 448 517**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

6 895 317

#### Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

10 766 195

10 766 195

#### Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

**388 300**

**388 300**

#### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

8 764

8 622

Arbetsgivaravgifter

9 182

9 031

Inre fond

397 968

376 063

**415 914**

**393 716**

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

200 889

197 113

Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

73 182

114 906

**274 071**

**312 019**

Skövde 14/3 2018

Anders Vilmunen

Carina Wideqvist

Christina Mellqvist

Per Hedlund

Laila Hoerschelmann

Laine Johansen

Mattias Eliasson

Vår revisionsberättelse har 27/3 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning

Inger Wallgren  
Av föreningen vald revisor

Claes Rundquist  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hallen, org.nr. 766600-0992

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hallen för år 2017.

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 2017 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 god revisionsd i Sverige. Revisornas 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 revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 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 revisionsd 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 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 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 mina uttalanden. Risker 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 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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 HSB Brf Hallen för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

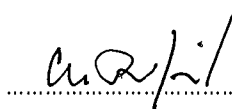
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Skövde den 27/3 2018



Claes Rundquist

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



~~Christina Helmbö~~

Av föreningen vald revisor



## **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

## **KORTFRISTIGA FODRINGAR**

Häri ingår HSB Nordvästra Götaland i avräkning som fungerar som föreningens kassakonto.

## **AVSÄTTNINGAR**

Fond för yttre underhåll redovisas under rubriken avsättningar (på skuldsidan). Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas till en fond för yttre underhåll. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fond för inre underhåll redovisas under rubriken avsättningar (på skuldsidan). I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som medföljer inbetalningskortet varje kvartal eller i annan typ av specifikation som tillsänds bostadsrättshavaren.

## **LÅNGFRISTIGA SKULDER**

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

## **KORTFRISTIGA SKULDER**

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

## **STÄLLDA PANTER**

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

## **ANSVARSFÖRBINDELSER**

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

## **LIKVIDITET**

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, värme). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.